

VARSAM RENOVERING

ger stora besparingar



Hel-o-Ren är huvudsaken sparar miljoner med varsam renovering

Huvudsaken är att man är hel och ren. Ni har säkert hört det uttrycket. Det är så Gårdstensbostäder resonerar när företaget renoverar sina fastigheter. Och därmed sparar miljoner.



Hyreshöjningar på 20-50 procent är inte ovanliga efter en renovering. Det betyder att många hyresgäster hamnar i ekonomiska svårigheter och en del kan inte bo kvar i sina lägenheter. Därmed bryts deras sociala trygghet.

Gårdstensbostäder tillämpar varsam renovering. Konceptet Hel-o-Ren innebär att varsam renovering ses som en del av underhållet och inte medför några hyreshöjningar.

Synsättet "vi river ut det också när vi ändå är igång" är bannlyst hos Gårdstensbostäder.

– Varför ska vi riva ut en bra blandare eller ett tvättställ som är några år gammalt men helt felritt, frågar sig huschefen Hans Liljekrantz apropå renovering av badrum. Det är huscheferna som ansvarar för bolagets badrumsrenoveringar.

Gårdstensbostäder renoverar 70-100 badrum per år och kostnaden ligger på cirka 65 000 kronor, inklusive moms, per badrum. I de fall som badkaret behöver bytas, tillkommer 6 000-7 000 kronor.

– Om vi röjt ut porslin, blandare, och badkar hade kostnaderna blivit mycket högre. Varsam renovering är ett sätt att hålla nere hyran konstaterar Hans Liljekrantz. Det bidrar också till en hållbar utveckling vilket är en hörnsten i vårt arbete.



Vid relining kan hyresgästerna bo kvar i sin lägenhet.



Hela ingreppet tar ca fem dagar.



Relining innebär att nya rör byggs i de gamla.

Relining – renovering av rör

Stamrenovering i en fastighet är en åtgärd som kostar stora pengar. I vilket fall om man väljer att byta stammarna. Gårdstensbostäder använder uteslutande metoden relining – att bygga nya rör i de gamla.

– Vad jag vet är det ingen relining som misslyckats genom att rören gått sönder, berättar Hans Liljekrantz. När Gårdstensbostäder relinade en fastighet med 111 lägenheter landade kostnaden på 14 000 kronor per

lägenhet, inklusive moms. Relining är ett sätt att hålla nere kostnaderna.

Vid relining behöver entreprenören bara tillgång till trapphus och lägenhet i fem dagar. Och hyresgästerna kan bo kvar i lägenheten under tiden.

Om man väljer att byta stammarna i fastigheten tar det 6-12 veckor. Dessutom drar det ofta med sig att man måste byta alla tätskikt i badrum, grovkök och wc.

Fönsterbyten

Ett annat exempel där Gårdstensbostäder tillämpar varsam renovering med mycket gott resultat gäller fönsterbyten. Där lyckas man få ner kostnaderna kraftigt och behöver inte belasta de boende med höjda hyror.

Det traditionella arbetssättet är att bostadsföretagen handlar upp både arbetet och fönstren i ett paket. Inte Gårdstensbostäder. Företaget handlar upp fönstren för sig via HBV som är allmännyttans inköpsfunktion och vars övergripande uppgift är att främja medlemsbola-



Fönstermonteringen på Saffransgatan utfördes av Bygg & Miljöteknik.



Kvalitetsfönster köpte Gårdstensbostäder via allmännyttans inköpsfunktion HBV.

gens ekonomiska intressen. I klartext handlar det om att Gårdstensbostäder kan köpa kvalitetsfönster till bra priser eftersom HBV genomför samordnade upphandlingar av mycket stora volymer.

Där har Gårdstensbostäder hittat ett fönster som står emot väder och vind under lång tid. Det är nödvändigt eftersom fastigheterna ligger i en utsatt miljö, på en plattform cirka hundra meter över havet.

Själva monteringen av fönstren upphandlar Gårdstensbostäder separat. Därmed har monteringsfirman ingen möjlighet att göra något ekonomiskt påslag på fönstren. Man får enbart betalt för själva jobbet.



Gårdstensbostäders huschef Gabor Fejes monterar led-plattor i befintliga armaturer.

Gårdstensbostäder är en medveten beställare som arbetar för att minimera antalet mellanhänder och undvika prispåslag.

Företaget arbetar på motsvarande sätt när det gäller bland annat vitvaror. Man byter bara ut de vitvaror som verkligen behöver bytas.

Belysningsarmaturer

Det går att göra stora besparingar när det gäller belysning och armaturer. Ett exempel är när Gårdstensbostäder förbättrade belysningen i trappuppgångar genom att bygga om 105 armaturer och förse dem med led-plattor.

I dessa armaturer satt det kompaktlysrör som krånglade och ständigt behövde bytas. Istället för att byta ut hela armaturerna satsade Gårdstensbostäder på att installera led-plattor i de befintliga armaturerna. Om man istället valt att byta de 105 armaturerna hade dessa kostat tre gånger så mycket. Dessutom hade elektriker behövt anlitas för att dra nya kablar med mera, vilket hade ökat kostnaden ytterligare.

Gårdstensbostäder fick fem års garanti på led-plattorna som dessutom har cirka fyra gånger så lång brinntid som traditionella kompaktlysrör.





De befintliga stommarna och diskbänkarna har en mycket högre kvalitet än nya, säger Zarif Ljubijankic som är huschef.



Annika Åkerblom och Robin Bylin arbetar med Gårdstensbostäders upphandlingar och ser att delade entreprenader varje år sparar stora summor åt företaget.

Renovering av kök

Gårdstensbostäder tillämpar även varsam renovering i kök. Det innebär att de gamla stommarna med hyllplan sparas när det är dags för renovering. Nya luckor och lådsatser med mjukstängare monteras. Man behåller även diskbänkarna. Lägenheterna i området har stora rostfria diskbänkar.

– Det finns inga nya bänkskivor som kan mäta sig med den kvaliteten, om man skulle välja att byta till diskho och bänkskiva. säger Zarif Ljubijankic som är huschef. Samma sak när det gäller stommarna i köken. De gamla håller mycket högre kvalitet än dagens stommar.

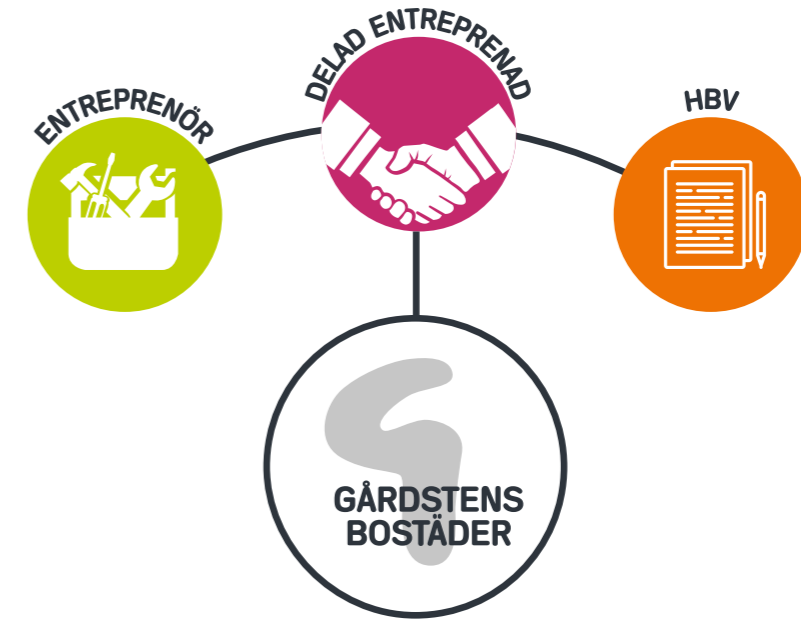
Om man rivit ut allt i köken skulle det inneburit att hyresgästerna varit utan kök i minst en vecka. Hos Gårdstensbostäder sker monteringen på en dag.

Gårdstensbostäder renoverar inte kök områdesvis. Det är punktinsatser som gäller – behovsstyrd renovering.

Behåll det som fungerar

Gårdstensbostäder har tillämpat varsam renovering inom en rad andra områden och kommer fortsätta att göra det. Här är några exempel:

- Behåll platta tak! Tilläggsisolera taken och lägg tät-skiaktsduk. Kontrollera taken vart femte år. Livslängden är minst 20 år.
- Behåll fungerande byggdelar! Till exempel loftgångsfronter av steniskiva. Tvätta och måla istället för att byta.
- Använd delade entreprenader istället för totalentreprenad. Det ger mycket lägre kostnader och större byggherreinflytande.



Sparade miljoner

Gårdstensbostäder kunde redan 2004 redovisa ett praktexempel på kraftigt minskade kostnader tack vare delade entreprenader istället för totalentreprenad.

Det gällde renoveringen av 243 lägenheter i Solhusområde 2. Efter projektering sändes handlingar ut för anbudsräkning på totalentreprenad. Fem byggföretag tog ut handlingar men bara två inkom med anbud. Dessa anbud överskred Gårdstensbostäders kalkyl med 50 procent.

Upphandlingen avbröts och en intern utredning tillsattes för att granska förutsättningarna för projektet. Utredningen visade att orsaken till de höga anbuderna troligen var den marknadssituation som rådde på byggsidan och att konkurrensen var för svag.

Gårdstensbostäder beslutade då att övergå till delad upphandling. Slutresultatet blev att kostnaderna minskade med 20 miljoner kronor. Från 78,7 miljoner med totalentreprenad till 58,7 miljoner kronor. Det rörde sig om 31 delentreprenader och det var totalt 120 anbudsgivare som deltog i konkurrensen om entreprenaderna. Solhusområde 2 var ett långsiktigt hållbart och mycket lyckat renoveringsprojekt. På Gårdstensbostäders hemsida finns länk till Boverkets rapport "Från två till 120 anbud" som närmare beskriver projektet.



**Gårdstensbostäder AB ingår i Framtidenkoncernen,
som är en del av Göteborgs Stad. Bolaget äger
2751 hyreslägenheter i Gårdsten.
Det motsvarar ca 84 % av alla bostäder i området,
resterande är äganderätter och bostadsrätter.**