

Hemställan till styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktieföretag

Badrumsrenovering inklusive stambyte, etapp 4
Eketrägatan 5, 7, 9 och Äringsgatan 4 , Kyrkbyn



Fastighetsbeteckning:	Kyrkbyn 93:2
Adresser:	Eketrägatan 5,7,9 och Äringsgatan 4
Total yta:	6 024 kvm BOA 0 kvm LOA
Antal lägenheter:	119 st

Bakgrund

Bostadsbolaget äger idag 676 st lägenheter i Kyrkbyn, Lundby varav 558 lägenheter planeras byggas om och vara klara till Q4 2020. Etapp 1 och 2 har färdigställt där 271 st lägenheter har genomgått aktuell upprustning i enlighet med inriktningsbeslut samt investeringsbegäran för respektive etapp. Etapp 3 pågår från Q1 2018 till Q3 2019 där 168 lägenheter genomgår upprustning i enlighet med tidigare investeringsbegäran.

Husen är byggda i början av 1950-talet och är nu ca 65 år gamla. Området består av fyra st höghus samt 14 st lamellhus i trevåningshus. Under de senaste åren har akuta problem med vatteninträngning via fasader medfört att fasadrenovering startat upp. Husens badrum, avloppssystem och vattensystem är i ursprungligt skick och i stort behov av renovering. Fukt- och vattenskadorna invändigt har ökat kraftigt på grund av bristfälliga tätskikt, brunnar som läcker samt ökad belastning av badrummen. Lägenheterna har förhöjda radonvärden där befintlig självdragsventilation inte kan hantera flödet under tillåtna gränsvärden.

I övrigt är husen i ursprungligt skick och är i stort behov av att moderniseras. Lägenheterna behöver uppdateras till dagens krav på ett sunt och praktiskt boende, samt åtgärder behöver genomföras för att rent tekniskt förlänga livslängden på byggnaderna.

Genomförda upprustningar

Löpande underhåll har genomförts. I övrigt har inga större renoveringar utförts på/i de nu aktuella byggnaderna.

Beskrivning av planerat projekt

Denna investeringsbegäran avser renovering av kök, badrum, ventilation, va-ledningar, el samt vissa delar avseende allmänna utrymmen (specificerad information, se nedan). Omfattningen av renoveringen baserar sig främst på de tekniska behoven men har också arbetats fram tillsammans med hyresgästerna för att tillgodose deras synpunkter och önskemål.

Omfattning:

Badrum

Badrum förses med nya tät- och ytskikt samt inredning och utrustning. Badrum kaklas och golv beläggs med klinker.

Kök

Kök tillförs ny blandare och spisfläkt. Förberedelse för diskmaskin installeras.

Ventilation

Ny styrd mekanisk till- och frånluftsventilation installeras (FTX).

Vatten och avlopp

Nya vatten och avloppsledningar.

El

Ny el i hela lägenheten med jordade uttag, ny gruppcentral med jordfelsbrytare.

Övrigt

- Portlås och porttelefon installeras till samtliga lägenheter.
- Samtliga dörrar till källare byts ut och kopplas till portlåssystemet.
- Befintliga lägenhetsförråd och matkällare i trä rivs, källaren tillförs nya lägenhetsförråd med troaxnät samt målas upp och får ny belysning.
- Trapphusen målas upp och ny belysning installeras.

Tider

Projektet är upphandlat och beräknas starta Q3 2019. Färdigställande beräknas till Q4 2020.

Miljö

Projektet följer Framtidenkoncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån av koncernens beslutande miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen.

Energibesparingen genom den installation av styrd mekanisk ventilation (FTX) beräknas för etappen till ca 243 330 kWh/år vilket ger en besparing på 206 517 kr/år.

Övergången från självdragsventilation till styrd mekanisk ventilation (FTX) innebär utöver ett stabilare inomhusklimat även att radproblematiken kan hanteras.

Upphandling med social hänsyn

Social hänsyn kommer att tillämpas i detta projekt.

Konstnärlig gestaltning

Framtiden har tagit fram ett koncerngemensamt program och beräkningsmodell för ekonomisk avsättning till konstnärlig utsmyckning. Den årliga avsättningen till konst baseras på investeringsplanens utfall föregående år. Programmet och modellen har utgått från beslut i kommunfullmäktige.

Marknad

Området är populärt mycket tack vare området placering. Det är nära till kommunikation och service.

Hyresgäst

Bostadsbolagets har en väl fungerande hyresgästprocess med information, dialogmöten och referensgrupper för att få hyresgästernas syn på projektets omfattning. Vi har också i samband med detta förankrat projektet inför hyresgästgodkännande, framtagande av tillvalsprogram mm. Bostadsbolaget tar genom sin hyresgästkoordinator individuella hänsyn till hyresgästernas behov genom att erbjuda dem stöd av olika slag och alternativt boende där så fordras.

Projektet kommer att genomföras med kvarboende. Som kompensation ingår en hyresfri månad för störningar och men i boendet samt en hyresrabatt det första året med 100 kr/månad första året.

Val/tillval

I samband med reoveringen kommer det att finnas möjlighet för hyresgästerna att välja visst utförande inom ramen för grundutförandet (kostnadsfria val) och därutöver tillval mot extra kostnad. Exempel på tillval i projektet är höjning av diskbänk, nya luckor på befintlig skåpstomme, nya luckor på ny stomme, handdukstork, halogenspotts i badrum och golvvärme. Tillvalen prissätts så att de bära sina egna kostnader fullt ut.

Kostnaden för tillval i projektet har beräknats till ca 2 500 000 kr.

Ekonomi i projektet

Summa projektkostnad

I produktionskostnaden ingår alla kostnader, så som entreprenadkostnad, projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader.

Den totala produktionskostnaden exklusive tillval är bedömd till **51 413 000 kr inkl. moms**. Kostnaden baserar sig på inkomna anbud i kostnadsläge april 2018. Tillval beräknas till ca **2 500 000 kr inkl. moms**.

Hyra/intäkt

Hyresnivån för de befintliga lägenheterna i Kyrkbyn innan åtgärd är 978 kr/kvm, år.

De aktuella åtgärderna i Kyrkbyn medför en hyreshöjning på 228 kr/kvm, år och år i 2018 års hyresnivå. Hyran beräknas efter åtgärd bli 1 206 kr/kvm, år (exklusive hyresrabatt).

Exempel

Typ/storlek (RoK)	BOA (kvm)	Hyra före åtgärd (kr/mån)	Hyra efter åtgärd (kr/mån)	Hyreshöjning (kr)	Hyreshöjning (%)
2 RoK	55	4 483	5 528	1 045	23,3%

Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen.

Investeringsbedömning (företagsekonomisk lönsamhet)

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetskalkyl för befintliga bostäder och baserar sig på kostnadsläge apr 2018. Kalkylen värderar det ekonomiska utfallet vid en långsiktig förvaltning och räknar med en genomsnittlig livslängd på 39 år. Både den nya hyreshöjningen och även till viss del de befintliga hyresintäkterna räknas kalkylen tillgodo. De befintliga hyrorna räknas med eftersom en del av åtgärderna avser byte av befintliga byggnadsdelar.

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktignominell årlig avkastning på 5,8 % inkluderat hyresrabatter i ett år samt en hyresfri månad.

Investeringsbedömning – (kostnadsföring/aktivering)

Åtgärden skall aktiveras till 100 % enligt komponentavskrivningsreglerna K3.

51 413 000 kr inkl. moms aktiveras som investering.

Marknadsvärde

Projektet innebär enligt värderingsmodellen att marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet för samtlig berörda fastighet. Då marknadsvärdet efter investering enligt denna värdering är högre än motsvarande bokförda värde föreligger inget behov av nedskrivning av fastigheternas värde.

Kyrkbyn 93:2

	<i>Före investering</i>	<i>Efter investering</i>
Bokfört värde	14 698 720 kr	66 111 720 kr
Marknadsvärde	71 751 764 kr	115 815 645 kr

Sammanfattning ekonomi

Projektkostnad exklusive tillval:	51 413 000 kr inkl. moms
Tillvalskostnad:	2 500 000 kr inkl moms
Kostnad:	8 535 kr/kvm BOA (exkl tillval)
Varav investering:	51 413 000 kr inkl. moms
Varav nedskrivning:	0 kr
Företagsekonomisk avkastning:	5,8 %

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

1. att tillstyrka denna investeringsbegäran
2. att beslutet översänds till Framtidens styrelse för godkännande
3. att omedelbart justera besluten 1–2

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Kicki Björklund
VD