

Beslutsunderlag till styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

Avseende Badrumsrenovering Julianska Gatan



Fastighetsbeteckning	Kortedala 31:3
Adress:	Julianska Gatan 10, 12, 14, 16, 18
Total yta :	11270 kvm BOA
Antal lägenheter:	165 st

Bakgrund

Bostadsbolaget äger idag ca 2000 lägenheter i Kortedala byggda i mitten på 1950-talet. Under slutet av 80-talet och början av 90-talet byggdes delar av beståndet om i enlighet med dåtidens gynnsamma finansieringsvillkor. I övriga fastigheter har underhåll av ringa omfattning skett och tidens tand har satt sina spår på olika sätt i de olika byggdelarna.

Punkthusen på Julianska Gatan har under det senaste åren upprustats utvändigt i form av omläggning av tak. Fastigheternas badrum, avloppssystem och vattensystem är i princip i ursprungligt skick. Allt eftersom användningen av badrummen ändrats har fler och fler fuktskador uppkommit i fastigheterna på grund av bristfälliga tätskikt, dåliga brunnar mm.

Beskrivning av planerat projekt

Denna investeringsbegäran omfattar 5 hus som Bostadsbolaget önskar genomföra under 2014 och 2015. Projekten omfattar stambyte och renovering av badrum och syftar till att säkerställa dessa byggnadsdelar under en lång tid framöver. Badrummen i området har under 2011 och 2012 varit föremål för studien "Görbra för äldre". Projektet har varit ett samverkansprojekt mellan Senior Göteborg, fastighetsägare, stadsdelsförvaltning, fastighetskontor och experter på området äldres boende. Syftet har varit att skapa förutsättningar för att renovera badrum på ett smartare sätt så våra äldre hyresgäster kan bo kvar längre hemma. Lärdomar från detta projekt har tagits med i projektet.

Omfattning

Badrummen renoveras enligt följande:

- Rivning befintligt schakt i bad för att öka golvytan.
- Byte av vatten- och avloppsledningar.
- Ny golvbrunn i nytt läge anpassat för dusch och badkar.
- Väggbeklädnad med kakel från golv till tak med nytt tätskikt bakom kaklet.
- Golvbeläggning med klinker med nytt tätskikt under klinkern.
- Badkar med halvfront alternativt duschmöjlighet med duschdraperistång (Valfritt för hyresgäst)
- Ny termostatblandare för badkar eller dusch.
- Duschslang är av plast i metallspiral- optik med justerbar stråle.
- Badrumsskåp med belysning.
- Eluttag 220 V i badrum samt jordfelsbrytare.
- Nytt tvättställ.
- Ny engreppsblandare
- Ny förhöjd snålspolande vägghängd Wc-stol.
- Ny torkreda.
- Nya handdukskrokar och wc-pappersrullehållare.
- Nytt badrumsfönster anpassat till våtutrymme.
- Ny radiator.
- Ny badrumsdörr

Köken renoveras enligt följande:

- Nya ledningar för vatten och avlopp.
- Ny köksblandare med avsättning för diskmaskin (vatten och avlopp).

Miljö

Miljökrav ställs i samband med projektering och upphandling enligt Bostadsbolagets ISO 14001 certifierade miljöledningssystem.

Marknad

Området Kortedala är attraktivt då det är beläget med närhet till både bra kommunikationer och till naturen. Området består till största del av två och tre rumslägenheter med relativt låg hyra och är populärt.

Hyresgäst

Hyresgästerna som bor kvar under ombyggnationen är informerade om åtgärderna och förväntansfulla.

Hyresgästernas valmöjligheter

I samband med renoveringen kommer det att finnas möjlighet för hyresgästerna att utan extra kostnad välja:

- Kakelfond bakom porslin, fyra alternativ
- Golvklinker, två alternativ
- Badkar eller duschplats

Mot extra kostnad kan hyresgästen dessutom välja:

- Nya spotlights i taket där så är möjligt.
- Handduktstork där hyresgästen bekostar elförbrukning.
- Förberedelse för tvättmaskin.

Hyresgästgodkännande

Projektet kommer medföra en hyreshöjning för hyresgästerna och varje hyresgäst måste godkänna projektet genom att skriva på ett hyresgästsgodkännande.

Projektstart föregås av upprepade information och dialog med hyresgästerna för att vi skall kunna tillgodogöra oss hyresgästernas önskemål och för att förklara för dem hur upprustningen genomförs och hur den påverkas under ombyggnationen.

Tidplan

Projektet beräknas starta i september 2014 och färdigställas under 2015.

Ekonomi i projektet

Summa projektkostnad

I projektkostnaden ingår entreprenadkostnad, projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader. Total projektkostnad är bedömd till 29 540 000 kr inklusive moms. Projektkostnaden är beräknad på anbudspriser.

Hyra/Intäkt

Hyran höjs på grund av badrumsrenoveringen med 447 kr/lägenhet och månad (2014 års hyresnivå).

Hyran är idag 5064 kr/mån för 3 rok och 66,7 kvm.

Hyran efter ombyggnad blir 5511 kr/mån för samma lägenhet.

Investeringsbedömning (företagsekonomisk lönsamhet)

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetskalkyl 2, befintliga bostäder och baserar sig på kostnadsläge juni 2014. Kalkylen värderar det ekonomiska utfallet vid en långsiktig förvaltning, och räknar med en genomsnittlig avskrivningstid och livslängd för åtgärderna på 38 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 långsiktig nominell årlig avkastning på 6,8 % vilket är i enlighet med Framtidens affärsmodell.

Investeringsbedömning (kostnadsföring/ aktivering)

Projektet aktiveras till hundra procent i enlighet med de nya komponentavskrivningsreglerna K3.

Marknadsvärdering/ Bokfört värde

Då fastigheten inte tidigare genomgått några mer omfattande investeringar är det bokförda värdet avsevärt lägre än marknadsvärdet. Detta gäller också efter att denna investering genomförts varför det inte föreligger något behov av nedskrivning

	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	27 882 743 kr	57 422 743 kr
Marknadsvärde	101 718 626 kr	118 818 626 kr

Sammanfattning ekonomi

Projektkostnad:	29 540 000 kr
Kostnad per Boa/Loa	ca 2621 kr/kvm
Varav investering:	29 540 000 kr
Varav planerat underhåll:	0 kr
Företagsekonomisk Lönsamhet	6,8 %

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

att godkänna ovanstående projekt på 29 540 000 kr.

att överlämna detta ärende till koncernstyrelsen för slutligt beslut.

GÖTEBORGS STADS BOSTADSAKTIEBOLAG

Tf VD Robert Bengtsson