

Investeringsbegäran avseende ombyggnad badrum & stambyte Norra Dragspelsgatan 6, Västra Järnbrott, Frölunda



Fastighetsbeteckning:	Järnbrott 133:3
Adresser:	Norra Dragspelsgatan 6
Total yta:	4112 kvm BOA 74 kvm LOA
Antal lägenheter:	60 st

Bakgrund

Bostadsbolaget äger idag ca 1300st lägenheter i Västra Järnbrott, Frölunda. Husen är byggda i början på 1960-talet. Fastighetsbeståndet består av 16st höghus "Kommandobryggorna" samt ett långt 3 våningshus "Käppen". Inga större renoveringar har utförts på fastigheterna tidigare.

Fastigheternas badrum, avloppssystem och vattensystem är generellt i ursprungligt skick. Fukt- och vattenskadorna har ökat kraftigt i omfattning de senaste åren på grund av bristfälliga tätskikt, dåliga brunnar och ändrad användning.

Planeringen är att renovera samtliga badrum och stammar under de kommande 10 åren.

Beskrivning av planerat projekt

Denna investeringsbegäran omfattar en fastighet på Norra Dragspelsgatan 6 som Bostadsbolaget önskar genomföra under 1:a & 2:a kvartalet 2015. Projektet omfattar stambyte, renovering av badrum och utbyte av all el inom lägenhet för att säkerställa dessa byggnadsdelar under en lång tid framöver.

Miljö

Projektet är ett s.k. "SundaHus" projekt. SundaHus är en stor produkt databas med miljöbedömda produkter som används till att aktivt söka, registrera och kunna använda miljövänliga material och produkter som byggs in i fastigheten. Målet är att Bostadsbolagets hyresgäster ska vistas i hälsosamma miljöer när vi väljer material och produkter som byggs in i våra hus. I projektet har vi även valt en teknik som återvinner värmen från spillvattnet vid dusch och bad.

Energi

Energibesparing

Värmeåtervinning (värmeväxlingsteknik) på spill/duschvatten ger en besparing på ca 34 000 kr per år. Investeringen är återbetald på ca. 10år. Investeringskostnaden är på ca 360 000 kr. Besparingen motsvarar ca 100MWh/år

Teknisk beskrivning

Badrummen renoveras enligt följande:

- Nya rör och stammar för vatten- och avlopp.
- Ny golvbrunn i nytt läge anpassat för dusch och ev. badkar.
- Ny väggbeklädnad med kakel från golv till tak och nytt tätskikt.
- Ny golvbeläggning med klinker och nytt tätskikt.
- Befintligt badkar ersätts med ny duschkörna med duschdraperistång för att öka tillgängligheten och möjligheten att installera en tvättmaskin.
- Ny termostatblandare för dusch.
- Nytt badrumsskåp med ljusramp och LED samt ett extra 230V eluttag.
- En extra takbelysning typ plafond LED vid duschplats.
- Nytt tvättställ.
- Ny ettgreppsblandare tvättställ.
- Ny vägghängd wc-stol som monteras på en installationskassett.
- Ny torkreda.
- Nya handdukskrokar och wc-pappersrullehållare.

- Nytt badrumsfönster, anpassat för våtutrymme.
- Ny badrumsdörr (För vissa badrumstyper breddas dörren för ökad tillgänglighet)
- Ny radiator (fungerar även som handdukstork under värmesäsong).
- Förberett el och vatten/avlopp för tvättmaskin.
- Lägenheter med separat wc får ny wc-stol (golvmödel), nytt tvättställ med blandare, nytt klinkergolv och kakel bakom tvättställ samt ommålade väggar och tak. Ny vägglymba och inrede.

Köken renoveras enligt följande:

- Nya rör och stammar för vatten och avlopp.
- Ny köksblandare och vattenlås.
- Förberett för el och vatten/avlopp för diskmaskin.

Övrigt enligt följande:

- Alla fasta elledningar, strömbrytare, vägg- och lampputtag inom lägenhet byts ut. El-anläggning blir jordad och lägenhet får en ny jordfelsbrytare. Det ingår även att anpassa hyresgästernas befintliga lamp(stick)kontakter till de nya fasta lampputtagen vid tak.

Hyresgästernas valmöjligheter

I samband med renoveringen kommer det att finnas möjlighet att göra följande val:

- Kakelfond bakom tvättställ och duschblandare samt golvklinker. Total 5 valbara kombinationer.
- Nytt frontlöst badkar (möjligt val i 36 badrum av totalt 60, ej möjligt val i kombination med installation av tvättmaskin)
- Demontering och återmontering av befintlig tvättmaskin och/eller diskmaskin som tidigare har varit fackmannamässigt monterad & uppfyller dagens el-säkerhetskrav.

Mot extra kostnad kan hyresgästen dessutom välja:

- Ny enkelsidig duschskärmvägg i glas, vikbar.

Hyresgästgodkännande

Projektet kommer medföra en hyreshöjning för våra hyresgäster. Varje hyresgäst måste godkänna projektet genom att skriva på ett hyresgästsgodkännande. Hyra och hyresnivå är förhandlad med Hyresgästföreningen.

Projektstart föregås av kontinuerlig information och dialog med våra hyresgäster för att vi skall kunna tillgodogöra oss våra hyresgästernas önskemål och för att förklara hur upprustningen genomförs och påverkars under ombyggnationen.

Under 2013 har ett allmänt informationsmöte hållits för hyresgästerna. På mötet har hyresgästerna bjudits in att delta i en referensgrupp med syfte att informera och att fånga hyresgästernas frågor och önskemål för att beakta dessa i projektering och genomförande. Ett drygt 10-tal hyresgäster anmälde intresse varav 6 st valdes ut med hänsyn till badrums-

och lägenhetstyp. Referensgruppen har deltagit på fyra projektmöten samt ett studiebesök vid ett pågående badrumsprojekt. Referensgruppen har agerat som ambassadörer och kontaktpersoner till de övriga hyresgästerna. Referensgruppen har fått med sig information och frågeställningar som man sedan har känt av med övriga hyresgäster och sedan återrapporterat det till projektmötena. På projektmötena har referensgruppen och Bostadsbolaget diskuterat badrummens utformning, tillval, kvarboende, störningar, tider m m.

Tider

Projektet beräknas starta i januari/februari 2015 och färdigställas till sommaren 2015.

Ekonomi

Hyra/intäkt

De aktuella åtgärderna medför en hyreshöjning på 520 kr/mån och lägenhet för 2014 års hyresnivå och är kostnaden för den standardförbättring våra hyresgäster får då badrummen byggs om. Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen. I förhandlingen ingår en hyresfri månad för störningar och men i boendet samt en hyresrabatt de två första åren, 200kr/månad första året och 100kr/månad det andra året. Åtgärden skall aktiveras till 100 % enligt de nya redovisningsreglerna K3.

Projektkostnad

Den totala produktionskostnaden för projekten uppgår enligt kalkyl till 14 550 000 kr.

Åtgärderna ingår i Bostadsbolagets underhålls- och investeringsbudget för 2015.

Lönsamhet

Åtgärd uppfyller koncernens genomsnittliga avkastningskrav på 5,0 % beräknat enligt koncernens investeringskalkyl 2 för befintliga bostäder.

Sammanfattning Ekonomi

Projektkostnad:	14 550 000 kr		
Kostnad per m2 BOA:	3 538 kr/kvm BOA		
Bokfört värde:	<i>Före investering</i> 8 453 103 kr	<i>Efter investering</i> 23 003 103	
Marknadsvärde:	44 701 381 kr		

Projektet innebär ingen nedskrivning av fastighetens värde. Fastigheten får nytt värdeår. Det nya värdeåret blir 1974.

Förslag till beslut

att godkänna ovanstående projekt för 14 550 000 kr.

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag

Robert Bengtsson
TF VD