

## Investeringsbegäran

### Hemställd till styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Avseende ombyggnad badrum och stambyte Norra Dragspelsgatan 10,  
Västra Järnbrott, Frölunda

Etapp 1



<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Järnbrott 133:5
<b>Adresser:</b>	Norra Dragspelsgatan 10
<b>Total yta:</b>	4 112 kvm BOA
<b>Antal lägenheter:</b>	60 st
<b>Antal lokaler:</b>	0 st

## Bakgrund

Bostadsbolaget äger idag ca 1 300st lägenheter i Västra Järnbrott, Frölunda. Husen är byggda i början på 1960-talet. Fastighetsbeståndet består av 16 st höghus på norra respektive södra Dragspelsgatan (Kommandobryggorna) samt ett långt trevåningshus (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. Planen är att renovera samtliga badrum och stammar under de kommande 10 åren.

## Genomförda upprustningar

Generellt är fastigheterna i ursprungligt skick. Balkonger och fönster har renoverats och badrum har åtgärdats vid akuta problem.

## Beskrivning av planerat projekt

Denna investeringsbegäran omfattar en fastighet på Norra Dragspelsgatan 10 som Bostadsbolaget önskar genomföra vintern 2015 till våren 2016. Projektet omfattar stambyte, renovering av badrum och wc samt utbyte av all el inom lägenhet och syftar till att säkerställa dessa byggnadsdelar under lång tid framöver.

*Upprustningen omfattar i huvudsak:*

*Interiört lägenheter:*

- 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 duschhörna 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 med engreppsblandare.
- 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).
- Delvis förberett el och vatten/avlopp för tvättmaskin.
- Lägenheter med separat wc får ny wc-stol (golvmodell), nytt tvättställ med blandare, nytt klinkergolv och kakel bakom tvättställ samt ommålade väggar och tak. Ny vägglampa och inrede.
- Ny köksblandare och vattenlås.
- Förberett för el och vatten/avlopp för diskmaskin.

### Övrigt (el) 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.

### Tider

Projektet beräknas starta i tidigast november 2015 och beräknas färdigställas april 2016.

### Miljö

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

I projektet har vi valt en teknik som återvinner värmen från spillvattnet vid dusch och bad vilket beräknas ge en besparing om ca 34 000 kr/år.

### Upphandling med social hänsyn

Social hänsyn kommer att tillämpas i dessa upprustningar. Målet är att i entreprenaden ska ingå minst en tjänst.

### Konstnärlig utsmyckning

Projektet kommer att uppfylla kommunens krav på konstnärlig utsmyckning enligt 1%-regeln.

### Marknad

Norra och södra Dragspelsgatan är ett attraktivt område då det är beläget med närhet till både bra kommunikationer, service och till natur. Området består till största del av fastigheter uppförda i början av 60-talet. Hyrorna är låga och området är populärt.

### Hyresgäst

Vi följer Bostadsbolagets hyresgästprocess med information, dialogmöten och referensgrupper för att få hyresgästernas syn på projektets omfattning, för att förankra projektet samt för att ta fram tillvalsprogram. Projekten planeras att genomföras med kvarboende.

I dialogen med hyresgästerna och genom möten och skriftlig information förklarar vi hur upprustningen genomförs och hur hyresgästerna påverkas av ombyggnationen. Vi tar genom vår hyresgästkoordinator individuella hänsyn till hyresgästernas problem/behov genom att erbjuda dem stöd av olika slag och alternativt boende där så fordras.

Ombyggnationen kommer medföra hyreshöjning. Överenskommelse med Hyresgästföreningen har förhandlats och hyresgästernas skriftliga godkännande har inhämtats. 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.

### ***Val/tillval***

I samband med renoveringen kommer det att finnas möjlighet för hyresgästerna att välja visst utförande inom ramen för grundutförandet (kostnadsfria val) och tillval därutöver mot extra kostnad. Exempel på kostnadsfria val i projektet är badkar eller duschplats. Kakelfond bakom porslin med fyra färgval. Demontering och återmontering av befintlig tvättmaskin. Vikbar duschvägg erbjuds mot tillval. Tillvalet prissätts så att de bär sina egna kostnader fullt ut.

## **Ekonomi i projektet**

### ***Summa produktionskostnad***

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

Den totala produktionskostnaden för projektet uppgår till ca **14 550 000 kr** inkl moms.

Kostnaden baserar sig på inkomna kalkyl och inkomna anbud.

### ***Hyra/intäkt***

Hyresnivån för befintlig fastighet innan åtgärd är 942 kr/kvm/år. De aktuella åtgärderna medför en hyreshöjning på 524 kr/mån och lägenhet i 2015 års hyresnivå och är kostnaden för den standardförbättring våra hyresgäster får då badrummen byggs om.

Åtgärden skall aktiveras till 92 % enligt de nya redovisningsreglerna K3.

### ***Investeringsbedömning (företagsekonomisk lönsamhet)***

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidenkoncernens modell för lönsamhetskalkyl för befintliga bostäder. Kalkylen värderar det ekonomiska utfallet vid en långsiktig förvaltning och räknar med en genomsnittlig avskrivningstid och livslängd för åtgärderna på 45 år.

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 6,2 %.

### ***Investeringsbedömning (kostnadsföring/aktivering)***

Åtgärden skall aktiveras till 92 % enligt komponentavskrivningsreglerna K3.

**13 386 000 kr inkl. moms** aktiveras som investering.

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

**Marknadsvärde**

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	8 333 143 kr	21 734 934 kr
Marknadsvärde	43 911 735 kr	48 211 900 kr

**Sammanfattning ekonomi**

<b>Projektkostnad:</b>	14 550 000 kr
<b>Kostnad:</b>	3 538 kr/kvm BOA
<b>Varav investering:</b>	13 386 000 kr inkl. moms
<b>Var av nedskrivning:</b>	0 kr
<b>Företagsekonomisk avkastning:</b>	5,0 %

**Förslag till beslut**

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

att godkänna ovanstående projekt för **14 550 000** kr.

**Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

Kicki Björklund  
VD