

Tillämpning av *”Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll”*

Markus Svedberg, Chef Fastighetsutveckling

2019-10-29

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Tillämpning av Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll	Bostads AB Poseidon	Markus Svedberg	2019-10-29	2 av 3
Dokumenttyp	Process	Fastställt av	Datum, fastställt 20AA-MM-DD	Senast reviderad

1 Inledning

Syftet med detta dokument är hur Bostads AB Poseidon ska tillämpa ”Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll”, bilaga 1, i underhålls- och investeringsprojekt.

2 Tillämpning av riktlinjen

Utifrån riktlinjen är det viktigt att finna generella arbetssätt för:

- hur cirka 20% av lägenheterna i ett underhålls- och/eller investeringsprojekt, som ska renoveras utan standardhöjning, ska väljas ut.
- vilka tillvalsnivåer som ska erbjudas hyresgästerna i de upp till cirka 80% av lägenheterna som kan renoveras med standardhöjande åtgärder.
- hur hyresgästernas intresse tillvaratas för att kunna påverka boendestandard och därmed boendekostnad.

Utifrån dessa punkter föreslår Bostads AB Poseidon fyra nivåer av renovering: Mikro, Mini, Midi och Maxi. Dessa nivåer ska fastställas i samråd med hyresgästerna och kan variera i omfattning och innehåll mellan olika projekt.

Mikro är den nivå som innefattar de cirka 20% av lägenheterna som ska renoveras utan standardhöjning. Detta kan föranleda att dessa lägenheter blir renoverade med enklare material än befintligt dock är detta ett underhåll och modernisering som inte är hyreshöjande.

Styrgruppen alternativt projektledaren (i mindre projekt) för projektet väljer i samråd med hyresgästföreningen vilka lägenheter som ska omfattas av mikronivån. Urvalet av lägenheterna kan väljas utifrån två huvudprinciper:

- I projekt som omfattar ett helt område kan samtliga lägenheter med nivå Mikro placeras i en eller flera enskilda huskroppar.
- I projekt som omfattar en eller några få huskroppar väljs med fördel de lägenheterna som har sämst egenskaper utifrån kvalitetshyra.

I lägenheter som väljs ut till nivå Mikro kommer inte tillval kunna göras varken under eller efter projektet. Dessa lägenheter blir utvalda att hålla en låg hyresnivå framgent.

Resterande upp till cirka 80% av lägenheterna ska renoveras med minst nivå Mini vilket är en nivå med standardhöjande åtgärder som medför en hyreshöjning och kräver ett hyresgästgodkännande. Dessa lägenheter erbjuds även tillvalsnivåerna Midi och Maxi som även de var för sig innebär hyreshöjningar utöver nivå Mini. Om behovet eller efterfrågan inte finns behöver inte projekten innehålla både tillvalsnivå Midi och Maxi utan en tillvalsnivå kan väljas utöver nivå Mini. Oavsett tillvalsnivåer ska det vid all renovering tas ut full bruksvärdeshyra.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Tillämpning av Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll	Bostads AB Poseidon	Markus Svedberg	2019-10-29	3 av 3
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
			20AA-MM-DD	

Finns det hyresgäster som är erbjudna nivå Mini men starkt efterfrågar nivå Mikro ska de kunna få det, om förutsättningar finns, genom byte till en av lägenhet med nivå Mikro. Även det omvända gäller när hyresgäster som är erbjudna nivå Mikro efterfrågar nivå Mini dock bör det säkerställas att lägenheter med nivå Mikro inte understiger 20%. Viktigt att tänka på är att erbjuda hyresgästerna förtur primärt inom projektet och sekundärt i närområdet.

Exempel på nivåer vid badrumsrenovering:

- Mikro: plastmatta och enklare våtrumssäkrade väggar, återanvändning av porslin, badrumsskåp och belysning.
- Mini: plastmatta/klinker, kaklade väggar, nytt porslin, nytt badrumsskåp och ny belysning samt jordfelsbrytare.
- Midi som Mini samt renovering kök
- Maxi som Mini samt helt nytt kök och nya ytskikt m.m.

3 Bilagor

Bilaga 1 - Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll