

Beslut gällande tillämpning av renoveringsmodell för projektet

Badrumsupprustning Landalagången och Kapellgången, Landala Etapp 5-6

Bakgrund

Bostadsbolaget äger idag 1 050 st lägenheter i Landala och husen är byggda i början av 1970-talet. De aktuella fastigheterna (etapp 5 och 6) består av höghus på Kapellgången 1-2 (198 lägenheter) och är de sista kvarvarande husen som står inför badrumsupprustning på Landalagången och Kapellgången.

Fastigheterna på Landalagången/Kapellgången är så kallade elementhus där badrum och stammar endast har underhållits löpande av akuta åtgärder och det föreligger ett stort underhållsbehov. Det finns dessutom en stor efterfrågan från hyresgästerna gällande upprustning av badrummen.

Inriktningsbeslut för badrumsupprustning för samtliga badrum (etapp 1-6)

Landalagången/Kapellgången är tidigare lämnad 2017-05-17.

Total beräknad produktionskostnad för samtliga etapper uppgår till 148 980 000 kr inkl moms vilket ger en kostnad om 5 301 kr/kvm BOA. Projektet medför ingen nedskrivning. Beräknad företagsekonomisk avkastning 7,0%.

Arbetet med hyresgästdialog och gemensam referensgrupp för badrumsupprustning i Landala, etapp 1-6, är utförd under år 2016-2017. Resultatet av hyresgästdialogen och föreslagna åtgärder förhandlades med hyresgästföreningen och godkändes år 2017. Hyresgästgodkännanden har inhämtats.

Åtgärderna är inarbetade i projektets förfrågningsunderlag för etapp 1-6.

Renoveringen påbörjades år 2018, i dagsläget har fyra av de sex etapperna har genomförts.

Projektet är komplext ur ett flertal perspektiv (brand, ventilation mm) vilket har medfört flera omtag med såväl projektomfattning, beslut och upphandling. Upphandling genomfördes år 2018 av etapp 1-2 (inklusive option av etapp 3-4). Etapp 1-2 har färdigställts under år 2019, etapp 3-4 pågår och kommer färdigställas under år 2020.

Etapp 1-4 har genomförts enligt Bostadsbolagets tidigare gällande renoveringsmodell vilken innehåller ett basalternativ samt valbara tillval baserat på referensgruppens önskemål. Hyreshöjningen efter åtgärd är 458 kr/mån vilket motsvarar ca 10 procents höjning för basalternativet.

Aktuell etapp, vilken är den sista etappen (etapp 5 - 6), planeras upphandlas under år 2020 och starta under Q4 år 2020. Hemställan gällande investering beräknas hanteras i Göteborgs stads bostadsaktiebolags respektive Förvaltnings AB Framtidens styrelse under Q3 2020.



Landala-/Kapellgången, etappindelning

Etappindelning

Etapp 1-2 färdigställdes 2019 (lila och blå markering)

Etapp 3-4 pågår och färdigställs Q4 2020 (grön och turkos markering)

Etapp 5-6 beräknas starta Q1 2021 och beräknas färdigställas Q4 2022 (gul och orange markering)

Tillämpning av renoveringsmodell

Under hösten 2019 antog framtidenkoncernen nya riktlinjer gällande underhåll och renovering (bifogas). I aktuellt projekt skulle tillämpning av ny riktlinje medföra ett större omtag med ett flertal konsekvenser att hantera.

Exempelvis skulle tillämpning av den nya rutinen innebära en omstart av referensgruppsarbetet samt eventuellt även en omprojektering av projektet vilket inkluderar omförhandling med hyresgästföreningen. Ytterligare skulle tillämpningen medföra ökade kostnader för omprojektering (framtagning av nya handlingar) och tidsförskjutning av projektet. Vi riskerar även differentierade hyreshöjningar för lika åtgärd i området då en ny hyresförhandling inte givet ger lika höjning som tidigare förhandling.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

att genomföra badrumsupprustning Landalagången och Kapellgången etapp 5-6
lika etapp 1-4.

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Kicki Björklund
Verkställande direktör