

Styrelsehandling nr 19

Datum: 2022-02-10

Diariernr: FB2022-0272

Handläggare: Leo Odby

Telefon: 031-731 67 72

E-post: leo.odby@familjebostader.se

Gärdsås invändig renovering etapp 1

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

godkänner invändig renovering Gärdsås etapp 1 enligt investeringsbegäran.

Sammanfattning

Bergsjön ligger ca 10 km från stadens centrum och området Gärdsås ligger i västra Bergsjön nära Kortedala. Bergsjön är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg och är en del av satsningen för ett Jämlikt Göteborg. Familjebostädernas bestånd på Siriusgatan i Gärdsås består av ca 1 200 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 12 hus. Området är uppfört i början av 1970-talet och har ett stort renoveringsbehov. De övergripande målen för Utveckling Gärdsås är att vi ska öka attraktiviteten, tryggheten och välfärden.

År 2018 påbörjades en omfattande utvändigt renovering av det nedre området innefattandes nya klimatskal och utemiljöer fördelat på fyra etapper. Den utvändiga renoveringen pågår; etapp 1 färdigställdes 2020, etapp 2 färdigställdes 2021, etapp 3 färdigställs 2022, etapp 4 färdigställs år 2023.

När den utvändiga renoveringen påbörjades upptäcktes stor fuktproblematik inklusive påväxt i badrum i anslutning till ytterväggar. Detta medförde en komplettering av inriktningsbeslutet (styrelsehandling 13b, diarenr. 2020-0086) för att tidigarelägga den invändiga renoveringen av det nedre området (etapp 1-4). Detta investeringsärende avser etapp 1 och resterade etapper i nedre området (etapp 2-4) kommer att hanteras via separata investeringsärenden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Total produktionskostnad bedöms till ca 78 000 000 kr.

Projektet når 5,4% lönsamhet och direktavkastningen ligger på 3,43%.

Fastigheterna har externvärderats för att bedöma ett eventuellt nedskrivningsbehov efter föreslagen invändig renovering. Värderingen är baserad på en hyreshöjning av samtliga badrum med 750 kr/mån. Fastigheternas värde uppgår till 210 000 000 kr efter invändig renovering. Detta medför att nedskrivningsbehov inte föreligger.

Skulle hyresförhandlingen resultera i en hyreshöjning lägre än 600 kr/mån för badrum föreligger nedskrivningsbehov.

Hyresnivåerna i Gärdsås ligger förhållandevis lågt även efter utvändig renovering, ca 597 kr/relativenhet, 3 rok ca 6 534 kr/mån. Efter att invändiga åtgärder utförts bedöms hyresnivån ligga på ca 684 kr/relativenhet, 3 rok ca 7 334 kr/mån. Hyresnivån i fastigheterna efter utvändig och invändig renovering ligger fortsatt lägre än omkringliggande hyresfastigheter i Bergsjön och vår bedömning är att Familjebostäder fortsatt kommer att tillhandahålla lägenheter med goda kvaliteter och förhållandevis låg hyra. Svefa som externvärderat fastigheterna bedömer att uppskattad hyresnivå efter invändig renovering fortsatt är attraktiv för hyresgästerna.

Planerade invändiga åtgärder minskar behov av framtida underhåll samt minskar riskerna för att tvingas göra akuta åtgärder. Att inte åtgärda badrummen med fuktskador och mögelpåväxt skulle på sikt kunna skada de nya fasaderna och värdet av den stora investeringen vi gör i klimatskalet skulle bli delvis förlorad. Renovering av stammar och badrum är kostsamt, men säkrar husens värde och bolagets mål är långsiktigt ägande.

Ärendet bedöms inte ge någon negativ ekonomisk inverkan för bolaget. Ärendets lönsamhet ligger i nivå med koncernens krav samt ger ingen nedskrivning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Renoveringen bidrar till ett förbättrat inomhusklimat och hälsosammare miljöer. Dels genom att ta bort miljöfarliga eller hälsovådliga ämnen, dels genom att välja nya produkter och material som är klimatsmarta och hållbara. Det vi tar bort, förutom mögelpåväxt, är PCB och asbest. Vi byter VVC:n vilket minskar risken för legionella.

Vi bidrar till att nå målen i Klimatinitiativet, dvs minskad energianvändning och fossilfritt till 2030 genom att projektera lägre luftflöden anpassade till dagens normer, byte från 1-rörs värmesystem till 2-rörs, förbereder för IMD varmvatten samt renovering av fastighetselen.

Ett omfattande arbete kring normer och beteende pågår parallellt med renoveringen för att främja en ökad källsortering av avfall och minska nedskräpning i bostadsområdet. För att underlätta och främja källsortering kommer avfallsfraktioner för sortering installeras i alla kök (både befintliga och nya kök).

Val av produkter/material, avfallshantering och energianvändning som har en klimatpåverkan under entreprenaden krävs genom separat kvalitets- och miljöplan samt kontrolleras med hjälp av Byggvarubedömningen.

I syfte att minska miljöstörningar i form av avgaser gäller kraven i Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018 från Trafikverket (avseende drivmedel, fordon och arbetsmaskiner).

Ärendet bedöms inverka positivt på bolagets möjlighet att påverka generationsmålet och miljömålet "En god bebyggelse". Den invändiga renoveringen bidrar till en mer hälsosam livsmiljö genom att flera miljöanpassningar genomförs i form av minskad energianvändning och hållbara materialval.

Bedömning ur social dimension

Genom att utföra planerade åtgärder i den invändiga renoveringen ökar vi attraktiviteten, tryggheten och trivseln vilket leder till att våra hyresgäster vill bo kvar i området. Detta bidrar till en ökad tillit och hälsa genom bättre och långvariga relationer. Vi ökar även möjligheterna att påverka sin egen boendestandard genom olika tillval och materialval.

Hiss finns i alla trapphus och badrummen kommer att få en förbättrad tillgänglighet vilket medför att äldre och personer med funktionsnedsättning kan bo kvar längre samt att livskvaliteten ökar. Vi breddar även alla lägenhetsdörrar samt badrumsdörrar. Dessutom kan ca 40% av lägenheterna (3 rok) få två WC-stolar istället för en vilket kommer att underlätta för stora barnfamiljer och minska trångboddheten.

Den invändiga renoveringen ger möjlighet att komma tillrätta med problem som olovlig andrahandsuthyrning och trångboddhet då omflyttningen ökar och man får insyn i vilka som bor i lägenheterna.

Familjbestäder riskerar dessutom att få ett tidsatt föreläggande om åtgärd i alla ytterväggsbadrum avseende mögelpåväxt om inte detta åtgärdas inom en snar framtid (se bilaga 2). Det skulle kunna innebära att man akut behöver evakuera flera hundra lägenheter, vilket skulle bli än mer kostsamt, för att inte tala om den negativa publicitet Familjbestäder skulle få i media och vad det i sin tur medför i förlorad attraktivitet och värde.

Ärendet bedöms inverka på bolagets möjlighet att positivt påverka trivsel, trygghet, attraktivitet, hälsa, integration och mångfald.

Samverkan

Ej aktuellt i detta projekt.

Bilagor

1. Investeringsärende Gärdsås invändig renovering etapp 1.
2. Teknisk utredning Gärdsås 2020-02-18.

Ärendet

Ärendet avser invändig renovering av Gärdsås etapp 1 med 139 lägenheter i två hus. När den utvändiga renoveringen påbörjades upptäcktes stor fuktproblematik inklusive påväxt i badrum i anslutning till ytterväggar. Detta medförde att vi 2020-05-14 gjorde en komplettering av inriktningsbeslutet (styrelsehandling 13b, diarenr. 2020-0086) för att tidigarelägga den invändiga renoveringen av det nedre området (etapp 1-4). Resterade etapper i nedre området (etapp 2-4) kommer att hanteras via separata investeringsärenden.

Beskrivning av ärendet

Familjebostäders bestånd på Siriusgatan i Gärdsås består av ca 1 200 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 12 hus. Området är uppfört i början av 1970-talet och har ett stort renoveringsbehov. De övergripande målen för Utveckling Gärdsås är att vi ska öka attraktiviteten, tryggheten och välfärden.

År 2018 påbörjades en omfattande utvändig renovering av det nedre området innefattandes nya klimatskal och utemiljöer fördelat på fyra etapper. Den utvändiga renoveringen pågår; etapp 1 färdigställdes 2020, etapp 2 färdigställdes 2021, etapp 3 färdigställs 2022, etapp 4 färdigställs 2023.

Detta beslutsärende avser invändig renovering där åtgärder av kollektiv karaktär i samtliga lägenheter innefattar stambyte och badrumsrenovering, byte/relining av samlingsledningar i källare, nytt 2-rörs värmesystem inklusive nya radiatorer samt elrenovering av fastighetsel t.o.m. nya elcentraler i hall. Hyresgästerna evakueras och blir erbjudna ett antal tillval i form av nytt kök, nya köksluckor, parkett, innerdörrar samt garderobsdörrar.

Projektet samordnas med superförvaltning samt projekt för individuell mätning och debitering av varmvatten. Nya säkerhetsdörrar, postboxar, renovering av trapphus samt behovsprövat inre underhåll (ytskikt och vitvaror) kommer att utföras inom ramen för superförvaltning och ingår inte i projektkostnaden.

Tidigare beslut i ärendet:

Inriktningsbeslut Gärdsås områdesutveckling antaget 2018-05-15 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 1 antaget 2018-04-25 av Familjebostäders styrelse och 2018-05-15 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 2 antaget 2019-02-07 av Familjebostäders styrelse och 2019-02-08 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 3 antaget 2019-12-09 av Familjebostäders styrelse och 2019-12-12 av Framtidens styrelse.

Komplettering inriktningsbeslut Gärdsås områdesutveckling godkändes av Framtidens styrelse 2020-05-14.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 4 antaget 2021-02-10 av Familjebostäders styrelse och 2021-02-23 av Framtidens styrelse.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att ”Invändig renovering Gärdsås” bidrar till koncernens mål att området inte ska klassas som ett särskilt utsatt område genom att öka tryggheten, attraktiviteten och trivseln.

Ärendet bedöms också kunna inverka på bolagets möjlighet att positivt påverka hälsa, integration och mångfald. Att inte åtgärda fukt och mögelpåväxt kan istället inverka negativt på de boendes hälsa samt skada varumärket.

Bedömningen är också att åtgärdande av fukt och mögelpåväxt bör ske skyndsamt då det på sikt skulle kunna skada de nya fasaderna och värdet av den stora investeringen i klimatskalet skulle bli delvis förlorad. Renovering av stammar och badrum är kostsamt, men säkrar husens värde och bolagets mål är långsiktigt ägande.

Thorbjörn Hammerth

VD

Sara Hamon

Fastighetsutvecklingschef

Investeringsärende befintligt bestånd

Familjebostäder

Gärdsås invändig renovering etapp 1



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Bergsjön 38:7, Bergsjön 38:9
Adress	Siriusgatan 54-58, 66-70
Antal bostäder som omfattas	139
Antal lokaler som omfattas	2
Areainformation	
BOA (kvm)	9 470
LOA (kvm)	515
BTA (kvm)	12 713
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	78 000 000
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	7 812
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	1 008 (597 kr/relativenhet)
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	1 156 (684 kr/relativenhet) exkl. tillval

Bakgrund, syfte och mål

Bergsjön ligger ca 10 km från stadens centrum och området Gärdås ligger i västra Bergsjön nära Kortedala. Bergsjön är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg och är en del av satsningen för ett Jämlikt Göteborg.

Familjebostäders bestånd på Siriusgatan i Gärdås består av ca 1 200 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 12 hus. Området är uppfört i början av 1970-talet och har ett stort renoveringsbehov. De övergripande målen för Utveckling Gärdås är att vi ska öka attraktiviteten, tryggheten och välfärden.

År 2018 påbörjades en omfattande utvändig renovering av det nedre området innefattandes nya klimatskal och utemiljöer fördelat på fyra etapper. Den utvändiga renoveringen pågår; etapp 1 färdigställdes 2020, etapp 2 färdigställdes 2021, etapp 3 färdigställs 2022, etapp 4 färdigställs 2023.

När den utvändiga renoveringen påbörjades upptäcktes stor fuktproblematik inklusive påväxt i badrum i anslutning till ytterväggar. Detta medförde att vi 2020-05-14 gjorde en komplettering av inriktningsbeslutet (styrelsehandling 13b, diarenr. 2020-0086) för att tidigarelägga den invändiga renoveringen av det nedre området (etapp 1-4). Detta investeringsärende avser etapp 1 och resterade etapper i nedre området (etapp 2-4) kommer att hanteras via separata investeringsärenden.



Illustration av nytt stråk genom nedre området etapp 1-4.

Tidigare åtgärder

Inga större invändiga renoveringar har genomförts i fastigheterna sedan de byggdes 1970.

I början på 90-talet målades fasaderna om, trapphusens ytskikt renoverades och takläggning byttes. Vissa mindre åtgärder i badrum genomfördes också. Åtgärderna var huvudsakligen föranledda av uthyrningssituationen under tidigt 90-tal.

Nu pågår en omfattande utvändig renovering av klimatskal och utemiljöer etapp 1-4 (nedre området). Den utvändiga renoveringen av etapp 1-4 påbörjades 2018/2019 och beräknas vara färdigställd 2023.



Pågående utvändig renovering av nedre området etapp 1-4.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Invändig renovering där åtgärder av kollektiv karaktär i samtliga lägenheter innefattar stambyte och badrumsrenovering, byte/relining av samlingsledningar i källare, nytt 2-rörs värmesystem inklusive nya radiatorer samt elrenovering av fastighetsel t.o.m. nya elcentraler i hall. Hyresgästerna evakueras och blir erbjudna ett antal tillval i form av nytt kök, nya köksluckor, parkett, innerdörrar samt garderobsdörrar.

Projektet samordnas med superförvaltning samt projekt för individuell mätning och debitering av varmvatten. Nya säkerhetsdörrar, postboxar, renovering av trapphus samt behovsprövat inre underhåll (ytskikt och vitvaror) kommer att utföras inom ramen för superförvaltning och ingår inte i projektkostnaden.

Åtgärder utan hyresjustering

Åtgärder som planeras som inte har någon direkt hyrespåverkan:

- Stambyte (avlopp, tappvatten och VVC).
- Nytt 2-rörs värmesystem inklusive nya radiatorer i alla lägenheter.
- Byte/relining av alla samlingsledningar i källarvåningar.
- Nya säkerhetsdörrar.
- Renovering av alla trapphus och nya postboxar.
- Behovsprövat inre underhåll (ytskikt och vitvaror) i alla evakuerade lägenheter.

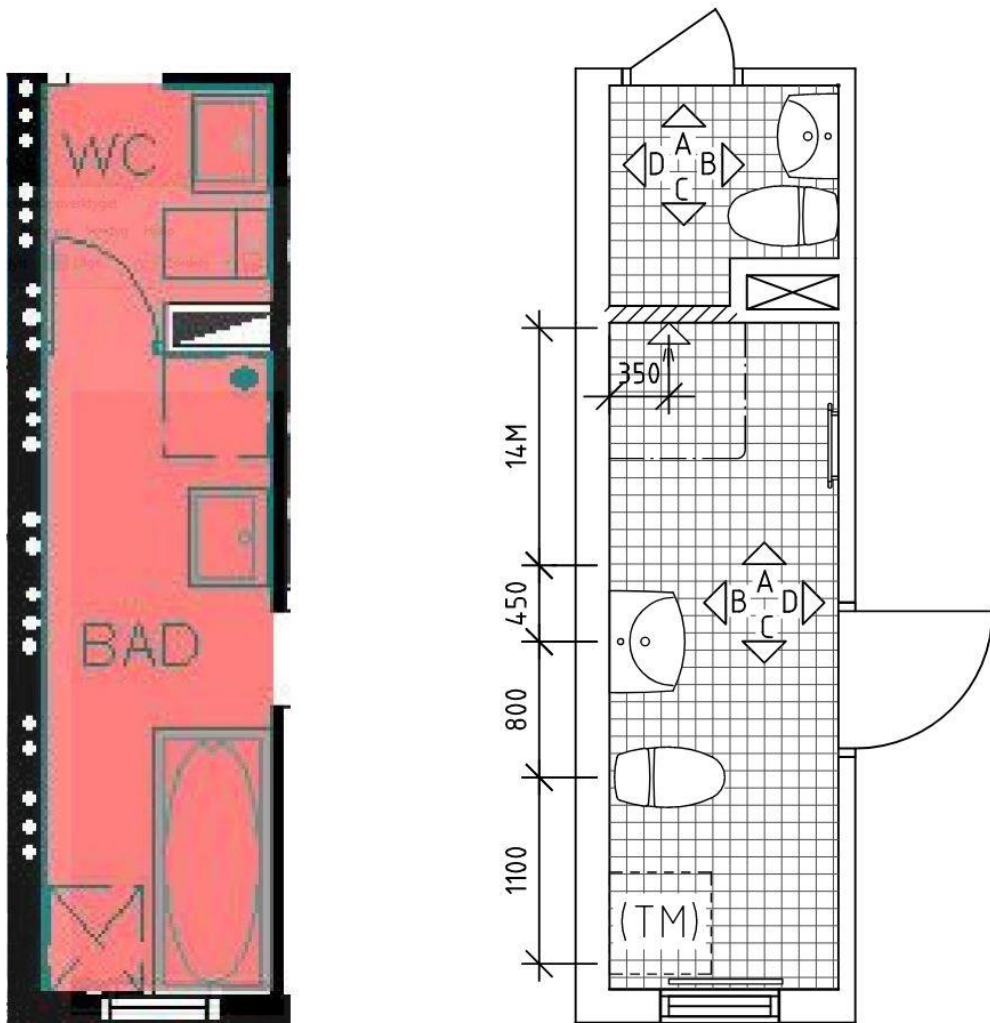
Åtgärder med hyresjustering

Åtgärder som är standardhöjande, påverkar hyran och som är av kollektiv karaktär:

- Badrumsrenovering med förbättrad planlösning ur tillgänglighetssynpunkt, nya tätskikt, klinker på golv, kakel på väggar, nytt porslin, badrumsskåp med eluttag, duschdraperi, nya blandare, handdukstork, förberedelse för TM/TT (badrum typ 1 och 2) samt ny belysning. Alla 3 rok får en extra WC-stol i samband med den nya förbättrade planlösningen och alla 4 rok får en klädkammare i tidigare extra-WC då en andra WC-stol placeras i badrumsdelen.
- Elrenovering av fastighetsel till och med nya el-centraler i hall med automatsäkringar.

Åtgärder som är standardhöjande, påverkar hyran och som inte är av kollektiv karaktär:

- Tillval nytt kök med ny köksuppställning, nya vitvaror, nya ytskikt och ny elstandard samt förbättrad tillgänglighet. Hyresgästerna får välja på olika materialval.
- Tillval nya köksluckor. Hyresgästerna får välja på olika materialval.
- Tillval parkett i vardagsrum, sovrum och/eller hall.
- Tillval nya innerdörrar (en eller flera).
- Tillval nya garderobsluckor i hall.



Befintlig samt ny planlösning för badrum typ 1 (3 rok och 4 rok). Badrum typ 1 är ytterväggsbadrum och den mest förekommande badrumstypen (70 st, ca 50%). Dessa badrum får en extra WC-stol som placeras i badrumsdelen, våtzon flyttad från fönster till stam samt en mer tillgänglig planlösning.

Social hållbarhet

Renoveringen utförs varsamt med minimerad standardökning och hyrespåverkan.

Genom att utföra planerade åtgärder i den invändiga renoveringen ökar vi attraktiviteten och trivseln vilket leder till att våra hyresgäster vill bo kvar i området. Vi ökar även möjligheterna att påverka sin egen boendestandard genom olika tillval och materialval.

Badrummen kommer att få en förbättrad tillgänglighet vilket medför att äldre kan bo kvar längre samt att livskvaliteten ökar. Dessutom kan ca 40% av lägenheterna (3 rok) inredas med två WC-stolar istället för en vilket kommer att underlätta för stora barnfamiljer och minska trångboddheten. Alla lägenheter 4 rok (24 st) får en extra klädkammare i tidigare separat WC-rum.

Den invändiga renoveringen ger möjlighet att komma tillrätta med problem som olovlig andrahandsuthyrning och trångboddhet då omflyttningen ökar och man får insyn i vilka som bor i lägenheterna.

Social hänsyn i upphandling

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av det här projektet. Vår målsättning är att det ska vara våra egna hyresgäster från Bergsjön som ska beredas arbetstillfällen.

Dialog och inflytande

Dialog med hyresgästerna och andra intressenter genomförs kontinuerligt genom hela projektet. En omfattande dialog med dörrknackning i hela området, fokusgrupper, hyresgästmöten etc. genomfördes under 2016–2019 och ligger till grund för projektet. Under 2022 kommer samråd att genomföras avseende den invändiga renoveringen. Genom medgivandeprocessen inhämtas godkännande från samtliga hyresgäster.

Vi planerar att evakuera alla lägenheter trapphusvis under ca 3-4 månader per lägenhet/trapphus.

Tillval

Tillval nytt kök med ny köksuppställning, nya vitvaror, nya ytskikt och ny elstandard samt förbättrad tillgänglighet. Hyresgästerna får välja på olika materialval.

Tillval nya köksluckor. Hyresgästerna får välja på olika materialval.

Tillval parkett i vardagsrum, sovrum och/eller hall.

Tillval nya innerdörrar (en eller flera).

Tillval nya garderobsluckor i hall.

Fler tillval kan tillkomma efter samråd med hyresgästerna.

Ekologisk hållbarhet

I enlighet med koncernens riktlinje för varsam renovering ska projekt bidra till ökad ekologisk hållbarhet.

Ett omfattande arbete kring normer och beteende pågår parallellt med renoveringen för att främja en ökad källsortering av avfall och minska nedskräpning i bostadsområdet. För att underlätta och främja källsortering kommer avfallsfraktioner för sortering installeras i alla kök (både befintliga och nya kök).

Projektet följer koncernens miljökrav och därmed stadens program för miljöanpassat byggande. Familjebostäder arbetar enligt Framtiden koncernens miljöpolicy och miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen. Miljöfarligt material så som asbest och PCB i aktuella delar saneras i projektet.

Återanvändning

Möjligheten att renovera köken som tillval har utretts och resulterat i att materialet och skicket är för dåligt för att renovera skåpsstommar, luckor etc. Det som kan sparas och återbrukas vid tillval nytt kök är rostfria diskbänkar samt vissa vitvaror.

Energianvändning

Energibesparing genom byte från 1-rörs till 2-rörs värmesystem, renovering av badrum och stammar samt sänkta ventilationsflöden. Badrum som renoveras förbereds för individuell mätning av varmvatten. Minskning av värmeförluster från VVC genom en ny gemensam stam för varje trapphus. De vid byggnation projekterade luftflödena är onödigt höga i förhållande till dagens rekommendationer på minst 0,35 l/s, m². Exempelvis är luftflödena i 4 rok ca 50 l/s vilket kan sänkas till ca 35 l/s i samband med invändig renovering. Totalt beräknas energianvändningen efter den invändiga renoveringen sänkas från ca 1 485 000 kWh/år till ca 1 130 000 kWh/år vilket innebär en total energibesparing med ca 24% (355 000 kWh/år).

Invändig renovering	Hus 1605		Hus 1607		Totalt	
Bef förbrukning kWh/år	672 125		811 746		1 483 871	
Sänkning pga nytt värmesystem & VVC	- 39 000	-6%	- 39 000	-5%	- 78 000	-5%
Sänkning pga sänkta luftflöden	- 161 000	-24%	- 113 000	-14%	- 274 000	-19%
Ny teoretisk förbrukning	472 000	-30%	660 000	-19%	1 132 000	-24%

Utöver ovanstående åtgärder förbereds de nya fördelarskåpen i trapphus för individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten. När IMD varmvatten tas i bruk uppskattas förbrukningen av varmvatten minska med ca 15% vilket innebär en total energibesparing på ca 29% (435 000 kWh/år).

IMD varmvatten	Hus 1605	Hus 1607	Totalt
Bef förbruk kv m3/år (2021)	12 597	12 075	24 672
Uppskattad bef förbruk Varmvatten m3/år	5 039	4 830	9 869
Uppskattad sänkning pga IMD (10%)	0,85	0,85	0,85
Ny teoretisk förbruk VV m3/år	4 283	4 106	8 389
Besparing m3/år	756	725	1 481
Besparing kwh/år	41 570	39 848	81 418

Klimatpåverkan

Val av produkter/material, avfallshantering och energianvändning som har en klimatpåverkan under entreprenaden krävs genom separat kvalitets- och miljöplan samt kontrolleras med hjälp av Byggvarubedömningen.

I syfte att minska miljöstörningar i form av avgaser gäller kraven i Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018 från Trafikverket (avseende drivmedel, fordon och arbetsmaskiner).

Solceller

Solceller har installerats i den utvändiga renoveringen.

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Parkeringar omfattas inte av den invändiga renoveringen.

Mobilitet

Mobilitetsåtgärder tas om hand i samband med den nya detaljplanen som enligt nuvarande tidplan ska vinna laga kraft årsskiftet 2022/2023.

Ekonomi

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt m.m.

Projektkostnad

Kalkylen är baserad på nyckeltal samt prisuppskattningar från entreprenörer och konsulter.

Total projektkostnad uppgår till 78 000 000 kr inklusive moms

- Varav investering 78 000 000 kr inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar 7 812 kr/kvm BOA/LOA.

Vi bevakar möjligheterna att söka bidrag/investeringsstöd.

Kostnadspåverkande faktorer

Komplicerat förfrågningsunderlag och genomförande med flera olika nivåer på renoveringen på grund av många olika tillval samt behovsprövat inre lägenhetsunderhåll. Påväxt och fuktskador i badrum medför större ingrepp och längre torktider.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling kommer att påbörjas under 2022.

Hyreshöjningen (inklusive tillval kök) föreslås rabatteras under 5 år.

Hyresnivå

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter **före** åtgärder är 1 008 kr/kvm/år.

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter **efter** åtgärder i basnivå (exkl. tillval) beräknas till 1 156 kr/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen för basnivå (exkl. tillval) beräknas till 148 kr/kvm/år.

Hyresexempel

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före åtgärder	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter åtgärder
2 RoKok	43 kvm	3 990	800	4 790 (20%)
2 RoK	61 kvm	5 287	800	6 087 (15%)
3 RoK	80 kvm	6 534	900	7 334 (12%)
4 RoK	89 kvm	7 222	850	8 072 (12%)

Hyrestrappa

ex 2 rok 61 kvm	<u>Hyreshöjning kr/mån</u>	<u>Hyresrabatt kr/mån</u>
År 1	250	550
År 2	200	350
År 3	150	200
År 4	100	100
År 5	100	0
Totalt	800	

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 5,4 %.

Direktavkastning och marknadsvärde

Fastigheterna har externvärderats 2022-01-27 via Svefa. Värderingen är baserad på den invändiga renoveringen och en hyreshöjning för samtliga badrum på 750 kr/mån. Fastigheterna är värderade till 210 000 000 kr. Utifrån detta föreligger inget nedskrivningsbehov till följd av projektet.

	Efter investering
Bokfört värde	203 000 000 kr
Marknadsvärde extern värdering	210 000 000 kr
Övervärde/Nedskrivningsbehov	7 000 000 kr

Avtal och tidigare beslut

Inriktningsbeslut Gärdsås områdesutveckling antaget 2018-05-15 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 1 antaget 2018-04-25 av Familjebostäders styrelse och 2018-05-15 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 2 antaget 2019-02-07 av Familjebostäders styrelse och 2019-02-08 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 3 antaget 2019-12-09 av Familjebostäders styrelse och 2019-12-12 av Framtidens styrelse.

Komplettering inriktningsbeslut Gärdsås områdesutveckl. antaget av Framtidens styrelse 2020-05-14.

Investeringsärende utvändig renovering etapp 4 antaget 2021-02-10 av Familjebostäders styrelse och 2021-02-23 av Framtidens styrelse.

Upphandling och tidplan

Etapp 1-4 handlas upp tillsammans under kvartal 3-4 år 2022 med separata handlingar för respektive etapp för att försöka få ner priserna per lägenhet. Entreprenör med bäst anbud för de fyra etapperna tilldelas. Avrop av respektive etapp villkoras med att investeringsbeslut fattas etappvis. Etapp 1: samråd hyresgäster kvartal 2 år 2022, hyresförhandling kvartal 2-4 år 2022, godkännandehantering kvartal 1-2 år 2023, produktionsstart augusti 2023 och preliminärt klart kvartal 2 år 2024.

Produktionsstart etapp 2 preliminärt kvartal 2 år 2024, etapp 3 kvartal 1 år 2025, etapp 4 kvartal 3 år 2025. Projektavslut efter färdigställande etapp 4 kvartal 4 år 2026.

Investeringsärenden för etapp 2-4 tas upp ca 9 månader innan respektive produktionsstart.

Risk- och känslighetsanalys

Följande risker är identifierade:

1. Att projektet är komplext och svårkalkylerbart vilket medför få och/eller höga anbud. Att kostnadsläget är ogynnsamt på grund av pandemin och kraftiga höjningar av entreprenadindex. Projektets budget är delvis baserad på uppskattade mängder tillval vilka påverkar såväl kostnad som lönsamhet. Att hyresnivåer vid förhandling blir lägre än uppskattat vilket kan medföra nedskrivningar.
2. Att genomförandet inte blir av eller försenat, vilket medför omkostnader, ökad förvaltning, misstro hos hyresgäster samt befäst segregation och kvarstående social problematik.
3. Att samråd- och godkännandeprocessen inte lyckas vilket medför missnöje och förseningar. Att det inte blir någon social förstärkning och bättre ekonomiskt läge på grund av att samordningen brister inom staden, att alla nämnder inte har en gemensam målbild av områdesutvecklingen.
4. Att det finns dolda problem t.ex. asbest som inte visat sig i projekteringen.

Följande handlingsalternativ finns:

1. Att vi utformar handlingarna på ett tydligt sätt och har en bra kravställning. Att vi tydligt annonserar projektet och försöker få in så många anbud som möjligt. Att vi avropar etappvis och med tydlig mängdreglering kopplat till Å-pris. Att vi paketerar tillval på ett attraktivt sätt.
2. Noggrann tidsplanering med regelbundna avstämningar. Etappindelning för ökad flexibilitet.
3. Familjebostäder arbetar med en väl genomarbetad förankringsprocess i alla led. Exempel på detta är *Åtgärdsprogram för hållbar utveckling av Gärdsås*, *Masterplan Gärdsås* och *inriktningsbeslut Gärdsås*. Samarbeten kring Galaxen, Gärdsås Torg-bolaget, nyproduktion etc.
4. Att ta höjd för oförutsett i kalkyl och planering. Kan justeras etappvis.

Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej
Dialog förs med hyresgästerna	Ja	
Olika Tillvalsnivåer erbjuds	Ja	
Återanvändning av material har gjorts/övervägts	Ja	
Möjligheten till energieffektivisering har prövats och dokumenterats	Ja	
Klimatkrav ställs i upphandling som bidrar till målet om halverade utsläpp efter 2025	Ja	

Teknisk utredning

Invändig renovering Gärdsås



Fastighetsbeteckning:

Bergsjön 38:1-9 samt Bergsjön 39:7-10

Adress:

Siriusgatan 16-120

Antal lägenheter:

1 208 st fördelade på 12 byggnader

Bakgrund

Bergsjön ligger 10 km från stadens centrum, området Gärdås ligger i västra Bergsjön nära Kortedala. Bergsjön är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg och är en del av satsningen för ett Jämlikt Göteborg. Familjebostäders bestånd på Siriusgatan i Gärdås består av ca 1 200 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 12 hus. Området är uppfört i början av 1970-talet och har ett stort renoveringsbehov. De övergripande målen för Utveckling Gärdås är att vi ska öka *attraktiviteten, tryggheten* och *välståndet* i stadsdelen. De redskap vi har till vårt förfogande är att renovering och nybyggnad ska genomföras, liksom att antalet sysselsatta i Gärdås ska öka. Arbetet utgår från ett nära samspel och dialog med de boende som bas. Arbetet består av fyra nyckelstrategier - som blir våra Temaområden - för att nå framgång:

Renovering, Nyproduktion, Näringsliv/sysselsättning, Dialogprocess.

Fastigheterna i Gärdås har ett omfattande renoveringsbehov, samtidigt som betalningsförmågan från boende är låg. I och med renoveringsbehovet har Familjebostäder utrett flera olika ansatsnivåer för Gärdås. En utmaning i detta arbete har varit att olika målprioriteringar delvis har stått emot varandra. Vid val av nivå på åtgärderna har mål och strategier i affärsplanen fått vara styrande. Dessa handlar om att vi ska renovera varsamt, värna om låga hyror och undvika åtgärder som innebär att befintliga hyresgäster inte har råd med sitt boende. Vår nivå blev därför *Varsam renovering*, som framförallt innebär en upprustning av klimatskal och utemiljö och få standardhöjande åtgärder. Denna nivå på renovering ställer stora krav på en omfattande löpande förvaltning invändigt i fastigheterna framöver.

Enligt nuvarande plan ska hela området först renoveras utvändigt med fokus på klimatskal och utemiljö vilket skulle pågå mellan ca 2018-2028. Därefter kan den invändiga renoveringen påbörjas. Det finns dock inget beslut om vad den invändiga renoveringen skall innehålla eller när den skall utföras.



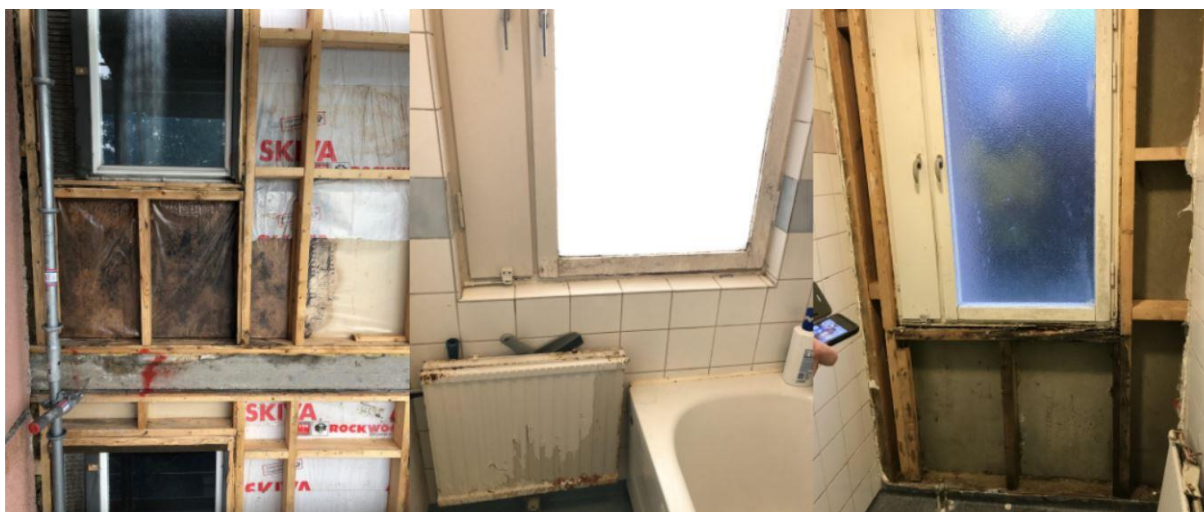
Figur 1 – Nuvarande etappindelning för utvärdig renovering

Nuläge - problematik

I samband med rivning av fasader i etapp 1 upptäcktes fukt och påväxt i ytterväggar i anslutning till badrum. Vid stickprov i resterande hus i etapp 1-4 förekommer samma problem. I badrum vid fasad ligger våtzon 1 i direkt anslutning mot yttervägg utan stänkskydd. Vattenbelastningen mot fönster och vägg är hög och befintliga tätskikt är bristfälliga eller saknas helt. Spånskivorna bakom kaklet har därför blivit blöta och påväxt har bildats på utsidan av skivorna bakom plasten. Rivning av vägg inifrån ett badrum i etapp 4 bekräftade det vi upptäckte i etapp 1. Påväxten är koncentrerad till spånskivor bakom plasten. Utanpåliggande regelverk visar inte på några synliga rötskador och endast mindre spår av påväxt lokalt. Invändiga regelverk under fönster är delvis rötskadade och har kraftig påväxt.

Mikrobiologiska analyser i ytterväggar vid badrum har visat riklig förekomst av flera mögelsorter där det vanligaste släktet var *Chaetomium* vilka uppges kunna vara hälsovådliga. Mätning av sporhalter i luft i badrum mot yttervägg visade dock lägre halter än referensvärdet utomhus.

Vi har även rivit ut ett innerväggsbadrum och provtagningar visar varken på påväxt eller fuktproblematik och behöver därför inte åtgärdas avseende mögelpåväxt.



Figur 2 – Foton på vägg från ställning samt inifrån badrum i anslutning till yttervägg

Lagstiftning

Det finns många variabler som påverkar om de konstaterade skadorna påverkar inomhusmiljön eller inte och som lagstiftarna inte tar hänsyn till i lagar och regler. Lagstiftningen är komplex, med korsreferenser till varandra men landar i försiktighetsprincipen. Aktuella lagar och regler är bland annat Miljöbalken (2:1, 2:2, 9:3, 26:22, 2:3) samt Folkhälsomyndighetens författningssamling FoHMFS 2014:14 (9:3).

På grund av ovanstående problematik behöver vi utforma en plan och påbörja den invändiga renoveringen tidigare än planerat. Vi behöver också bestämma vad den invändiga renoveringen skall omfatta samt hur vi utför den i förhållande till kvarstående utvändig renovering på ett hållbart sätt. Vi har även nyligen fått nya riktlinjer från koncernen avseende renovering utan standardhöjningar som vi måste förhålla oss till.

Förslag till plan

Åtgärder på kort sikt

Vi behöver begränsa den direkta vattenbelastningen inifrån så att fukttransporten ut genom väggen minimeras. Det är också ett sätt att motverka att vi får fukt- och/eller rötskador på den nya vägguppbbyggnaden. För att begränsa den direkta vattenbelastningen planerar vi att montera glasväggar som skyddar vägg och fönster tills det är dags för stambyte och renovering av badrummen. Till dess att badrumrensrenovering utförs bör vi löpande utföra mätning av sporhalter i inomhusluften.

Åtgärder på lång sikt

För att sanera påväxten i sin helhet behöver vi riva väggar invändigt inklusive kakel, spånskiva, plast och träreglar samt bygga upp nya väggar utan organiska material. För att få ett bra och hållbart resultat rekommenderar vi att detta utförs i samband med kommande stambyte och badrumsrenovering så att all påväxt kan tas bort och hela badrummet får ett homogent tätskikt.

Tider

I nuläget har vi en upphandlad entreprenad som med optioner omfattar utvändig renovering med kvarboende i etapp 1-4. Tidplanen för utförandet av denna utvändiga renovering av etapp 1-4 sträcker sig från 2018-2023. Utförandetiden för utvändig renovering av etapp 5 är enligt nuvarande plan och takt preliminärt 2024-2029.

Dialogen och konceptet för den utvändiga renoveringen av etapp 1-4 är klar och till stora delar redan i produktion. Innan den invändiga renoveringen av etapp 1-4 samt renovering av etapp 5 kan påbörjas behöver förstudie, kommunikationsarbete, projektering, förhandlingar och eventuellt tomställningar av lägenheter i området utföras. Processerna som behöver genomföras innan produktionsstart beräknas ta ca 3 år vilket innebär möjlig start 2023.

För att hantera problematiken och säkra projektets framdrift har vi försökt planera och komprimera kvarstående åtgärder enligt tidplanen nedan.

Renovering	Etapp	Lgh	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Utvändig	Etapp 1	139 lgh	■														
Utvändig	Etapp 2	141 lgh		■		■											
Utvändig	Etapp 3	143 lgh			■		■										
Utvändig	Etapp 4	188 lgh				■		■									
Utvändig	Aktivitetssyta					■											
Invändig	Etapp 1	139 lgh						■									
Invändig	Etapp 2	141 lgh							■								
Invändig	Etapp 3	143 lgh								■							
Invändig	Etapp 4	188 lgh									■						
Utvändig & ir	Etapp 5	597 lgh										■					

Figur 3 - Förslag tidplan för utvändig och invändig renovering i områdesutveckling Gärdås

Ekonomi

Åtgärderna i den utvändiga renoveringen är framtagna via dialog med hyresgästerna och avser att öka trygghet och trivsel, förbättra inomhuskomforten samt sänka energiförbrukningen. Den utvändiga renoveringen har en förhandlad hyreshöjning på ca 14% (med hyrestrappa) och total projektkostnad är ca 750 000 kr/lägenhet för etapp 1-4.

Fördelen med nuvarande upphandling av utvändig renovering etapp 1-4 är att vi är igång, har en upprepning och chans till ökad effektivitet allt eftersom vi och entreprenören lär sig husen och arbetsmomenten. Att avbryta befintlig upphandling skulle innebära ett stopp i produktionen, missad chans till effektivisering och en paus i framdriften.

Utredning av åtgärder och omfattning för invändig renovering av etapp 1-4 påbörjas nu. Scenariot nedan med tider och kostnader förutsätter miniminivå på åtgärder samt kvarboende hyresgäster.

Om vi i etapp 5 skall utföra utvändig och invändig renovering samtidigt så behöver vi evakuera hyresgäster i dessa byggnader. Preliminär ekonomisk tidplan nedan utgår ifrån utvändig renovering lika etapp 1-4 samt miniminivå på invändiga åtgärder.

Sammanfattning

I samband med den pågående utvändiga renoveringen har det uppdagats mögelpåväxt i väggkonstruktionen i anslutning till badrummen. Vi bedömer att den invändiga renoveringen måste tidigareläggas då mögel är hälsovådligt och dessutom kan skada den nya fasaden. Externa krav finns på att visa en plan för att hantera situationen inom en snar framtid.