

Styrelsehandling nr 10

Datum 2024-10-15

Diarienummer BOS-2024-00807

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Relining av avloppsstammar Godvädersgatan Block 3, Biskopsgården

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborg stads bostadsaktiebolag:

1. Investering i projektet Relining av avloppsstammar Godvädersgatan Block 3, Biskopsgården, i enlighet med bilaga 1, godkänns.
2. Vd får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med beslutet.

Sammanfattning

Bolagets bestånd i Biskopsgården är byggda under miljonprogramstiden (år 1965 – 1974) och är i behov av renoveringsåtgärder. Området belastas av återkommande vatten- och fuktskador till följd av uttjänta avloppsstammar. Aktuell åtgärd, relining, förlänger livstiden på befintliga avloppstammarna och minskar utgifter kopplade till vatten – och fuktskador.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt med mera. Total projektkostnad beräknas uppgå till 16 500 000 kr inklusive moms vilken motsvarar 1 798 kr/kvm BOA.

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 2,4 %.

Efter investeringen beräknas fastigheterna ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på 111 306 805 kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 4,7 %. Direktavkastningen i projektet motsvarar 2,4 %.

Åtgärden medför inte något nedskrivningsbehov.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidenkoncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen.

Vid valet av relining av avloppsrör som alternativ till utbyte av rör minskar klimatpåverkan då material, vilka behöver avlägsnas för att komma åt de ingjutna befintliga rören, inte behöver ersättas med nytt material.

Bedömning ur social dimension

Projektet medför inte någon hyrespåverkan och avser att förlänga den tekniska livslängden för avloppsledningar.

Åtgärden planeras genomföras med kvarboende varför evakuering under projekttiden inte är aktuellt, så vida inte särskilda skäl föreligger.

Projektet kommer att tillämpa social hänsyn i aktuell upphandling.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Investeringsärende i befintligt bestånd – Relining av avloppsstammar Godvädersgatan Block 3, Biskopsgården

Ärendet

Relining av avloppsstammar Block 3, Godvädersgatan, i Biskopsgården.

Beskrivning av ärendet

Aktuell investeringsbegäran avser relining av avloppsledningar i Block 3 i Biskopsgården. Åtgärden genomförs för att hantera problem och skador på/i befintligt avloppssystem. Projektet grundar sig i erfarenheter från tidigare genomfört pilotprojekt i området.

Bolagets bedömning

Föreslagen åtgärd bedöms vara av vikt att genomföras då åtgärden är en del av Biskopsgårdens upprustning.

2024-10-15

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Pontus Werlinder
vd

Investeringsärende befintligt bestånd

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Relining av avloppsstammar Godvädersgatan Block 3, Biskopsgården



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Biskopsgården 51:7
Adress	Godvädersgatan 15–24
Antal bostäder som omfattas	149 lägenheter
Antal lokaler som omfattas	2 st
Areainformation	
BOA (kvm)	9 176 kvm
LOA (kvm)	418 kvm
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	16 500 000 kr
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	1 720 kr
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	1 081 kr
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	1 081 kr

Bakgrund, syfte och mål

Godvädersgatan ligger i norra Biskopsgården, väster om Friskvåderstorget. Området domineras av tegelhus i slutna gårdar, så kallade "block", om totalt åtta gårdar. Blocken varierar i storlek och form men uttrycket är detsamma. Bolagets bestånd i Biskopsgården är byggda under miljonprogramstiden (år 1965 – 1974) och är i behov av renoveringsåtgärder. Området belastas av återkommande vatten- och fuktskador till följd av uttjanta avloppsstammar.

Aktuell åtgärd, relining, förlänger livstiden på befintliga avloppstammarna och minskar utgifter kopplade till vatten – och fuktskador.

Under hösten/vintern år 2023 genomfördes ett pilotprojekt i en del av block 7 med goda resultat. Aktuellt projekt, block 3, bygger på pilotprojektet där erfarenheter tagits omhand i det fortsatta arbetet. Arbetet planeras genomföras med start under vintern år 2025 och färdigställande under hösten år 2025.

Tidigare åtgärder i området

- Samtliga åtta block har genomgått takrenovering inklusive solcellsmontage.
- Under år 2019 genomfördes stambyte av köksstammarna i block 3.
- Ett pilotprojekt avseende relining har genomförts i en del av block 7 under vintern år 2023. Återstående delar av block 7 beräknas färdigställas under april år 2025 och hanteras utanför förestående projekt.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Planerat projekt avser relining av avloppsledningar.

Åtgärder utan hyresjustering

Relining av avloppsledningar är av kollektiv karaktär och är inte valbar för hyresgäst. Åtgärden är inte hyrespåverkande och medför inte någon hyreshöjning.

Åtgärder med hyresjustering

Föreslagna åtgärder medför ingen hyreshöjning.

Social hållbarhet

Projektet medför inte någon hyrespåverkan och avser att förlänga den tekniska livslängden för avloppsledningar. Åtgärden planeras genomföras med kvarboende varför evakuering under projektiden inte är aktuellt, så vida inte särskilda skäl föreligger.

Social hänsyn i upphandling

Projektet kommer att tillämpa social hänsyn i aktuella upphandlingar.

Dialog och inflytande

Dialog förs med den lokala hyresgästföreningen som informerats om åtgärden. I övrigt genomförs information och planering tillsammans med berörda hyresgäster löpande under projektets gång.

Bostadsbolaget tar genom sina ombyggnadssamordnare individuell hänsyn till hyresgästernas behov genom att erbjuda dem stöd av olika slag och alternativt boende när så fordras.

Tillval

Tillval är inte aktuellt i projektet.

Ekologisk hållbarhet

Projektet följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidenkoncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen.

Återanvändning

Ej aktuellt med återanvändning av material då projektet enbart omfattar relining av avloppsledningar.

Energianvändning

Byggnadernas energianvändning påverkas inte av föreslagen åtgärd.

Klimatpåverkan

Vid valet av relining av avloppsrör som alternativ till utbyte av rör minskar klimatpåverkan då material, vilka behöver avlägsnas för att komma åt de ingjutna befintliga rören, inte behöver ersättas med nytt material.

Solceller

Solceller är monterade på samtliga block i norra Biskopsgården.

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Ledningsinfrastruktur hanteras i bolagsövergripande separat mobilitetsplan och ingår inte i aktuellt projekt.

Mobilitet

Mobilitet hanteras i bolagsövergripande separat mobilitetsplan och ingår inte i aktuellt projekt.

Ekonomi

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

Projektkostnad

Total projektkostnad beräknas uppgå till 16 500 000 kr inklusive moms

- varav investering 16 500 000 kr inklusive moms
- varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden baserar sig på tidigare upphandlat projekt, block 7 i Biskopsgården, samt kalkyl via extern konsult.

Projektkostnaden motsvarar 1 798 kr/kvm BOA.

Kostnadspåverkande faktorer

Befintligt ritningsmaterial speglar inte fullt ut förutsättningarna varför vissa moment så som exempelvis åtkomst för håltagningar i lägenheter kan medföra tillkommande kostnader. Vidare kan del av stammarnas kvalité vara varierande vilket kan medföra oförutsedda kostnader för det fall stammar är i sämre skick än vad som framkommit i förstudie och inventering.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling föreligger inte då åtgärden fullt ut kopplas till renoveringsåtgärd vilken inte medför standardhöjning.

Hyresnivå

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter **före** åtgärder är i snitt 1 081 kr/kvm/år
Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter **efter** åtgärder är densamma då åtgärden inte är hyrespåverkande.

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 2,4 %.

Direktavkastning och marknadsvärde

Efter investeringen beräknas fastigheterna ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på 111 306 805 kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 4,7%. Direktavkastningen i projektet motsvarar 2,4 %

	Före investering	Efter investering
Bokfört värde Biskopsgården 51:7	29 179 150 kr	45 679 150 kr
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	104 684 015 kr	111 306 805 kr
Övervärde/Nedskrivningsbehov	75 504 865 kr	65 627 655 kr

Nedskrivningsbehov föreligger inte.

Avtal och tidigare beslut

Inga avtal eller tidigare beslut kopplade till föreslagen åtgärd föreligger.

Upphandling och tidplan

Upphandling planeras till januari år 2025 med projektstart i februari-mars år 2025. Produktion beräknas pågå ca tio månader.

Risk- och känslighetsanalys

Risker så som överprövning av upphandling/ar är svår att förutspå. Vid en överprövning kan färdigställandetiden påverkas. Även mer omfattande skador och variation i kvalitet av avloppsledningar är en risk vilket kan innebära mer omfattande åtgärder, vilket i sin tur kan påverka ekonomi och tidplan i projektet.

Avstämning mål och strategier

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