

Till styrelsen

Kartläggning av Svenska Bostäders underhålls- och ombyggnadsbehov

Bakgrund

Teknikavdelningen har på VD's uppdrag genomfört en övergripande kartläggning av bolagets behov av underhåll och ombyggnad. Kartläggningen har genomförts under våren 2007.

Inledning

Svenska Bostäder har under många år genomfört underhåll, stambyten och ombyggnader med olika inriktning inom bolagets bestånd. Det framtida upprustningsbehovet ser därför olika ut i olika Stadsdelar. Vissa fastigheter har stora ombyggnadsbehov medan andra har mindre underhållsbehov.

Äldre förort

Svenska Bostäder har ca 20 000 lägenheter med 1950-talsstandard i de södra och västra förorterna med stora underhålls- och upprustningsbehov. Trots ett mångårigt och storskaligt stambytesupplägg återstår ca 5000 lägenheter med stambytesbehov.

I detta bestånd finns också traditionellt underhållsbehov såsom tak, fasader, fönster, balkonger, trapphus, inre lägenhetsunderhåll, elsäkerhetsåtgärder och gårdar med trädgård och utrustningar.

Miljonprogram

I bolagets miljonprogramsområden på Järva och i söderförort finns 9000 lägenheter byggda mellan åren 1965-1975 med underhållsbehov liknande 50-talsbebyggelsen. Förutom stambyten och sedvanligt underhållsbehov lika 50-talsbeståndet tillkommer behov av upprustning av hissar, ventilation och parkeringsdäck.

Bolaget har genomfört ombyggnad och upprustning av delar av tre större områden de senaste åren i Hagsätra, Östberga och Nybohov. Åtgärderna har varierat något mellan olika fastigheter men har i grunden ett stambyte som

utökats med olika åtgärder, t ex fasadrenovering, hissmodernisering, trapphus, loftgångar/balkonger, ventilation, säkerhetsdörrar, lekplatser/gårdar.

En inventering och förstudie pågår av resterande delar i Hagsätra byggda på 1970-talet. Fortsättningen i Östberga påverkas av den pågående friköpsprocessen. I Nybohov återstår renovering av ett P-däck som planeras till hösten 2007.

Innerstad

I bolagets innerstadsfastigheter finns det äldre fastighetsbeståndet med varierande underhållsbehov. De största och mest kostsamma underhållsbehoven finns bl. a i kv. Pyramiden på Södermalm med stora grundläggnings- och förstärkningsbehov. I övrigt finns det stora behov av stambyten och ombyggnad samt traditionellt underhållsbehov. För Stadsholmens kåkar krävs en separat och oftast dyrbar hantering av underhållsbehovet p g a kulturvärdena som kräver kunskap och kvalificerad specialistkompetens.

Nyproduktion

För bolagets nyproducerade fastigheter under 2000-talet med 3000-4000 lägenheter ser vi inget underhållsbehov de närmaste 10-15 åren.

Klimatskärm

För 50- och 60-talsfastigheterna har en kartläggning av underhållsbehovet för den så kallade klimatskärmen genomförts. Klimatskärmen i denna redovisning omfattar taktegel/plåttak, fasader, balkonger, garage/garageportar, fönster och vindar/vindsisolering. Behovet är olika stort för olika byggnadsdelar. För fasader återstår ca 90% av beståndet att renovera medan däremot tak är åtgärdat till ca 90%. Underhållsbehovet för bolagets stadsdelar uppskattas till ca 2800 Mkr. Detta underhåll behöver genomföras under en period på 5-7 år.

Miljösanering - PCB, Radon, Legionella

PCB

PCB är ett långlivat miljögift som kan förekomma i byggnader uppförda mellan 1956 och 1973. Användningen förbjöds i öppna system 1973. I byggnader kan PCB återfinnas i fogmassor, isolerrutor, kondensatorer samt i en viss typ av plastbaserade golv, acrydurgolv.

Svenska Bostäder har under slutet på 1990-talet och fram till 2002 inventerat det aktuella fastighetsbeståndet avseende PCB i främst utvändiga fogmassor samt isolerglas. Därefter har sanering skett enligt upprättad plan.

Den 1 mars 2007 trädde en PCB-förordning i kraft vilket innebär att noggrannare invändig inventering måste utföras till halvårsskiftet 2008 samt att sanering måste vara utförd senast år 2013.

Radon

Radon är en gas som naturligt finns i marken. Radon i byggnader kan komma från mark eller byggnadsmaterial. Det finns en samverkansseffekt mellan tobaksrökning och radon vilket innebär att de allra flesta fallen, ca 90%, av lungcancer från radon inträffar bland rökare.

Svenska Bostäders senaste grundliga kartläggning av radon påbörjades år 2001 och har nu resulterat i drygt 8700 radonmätta lägenheter och lokaler varav ca 550 har en radonhalt överstigande riktvärdet. Dessa lägenheter och lokaler återfinns främst i förorterna och saneras löpande i enlighet med upprättad åtgärdsplan.

Enligt de miljömål som riksdagen antagit skall säkerställas att radonhalten i alla bostäder år 2020 (för lokaler där barn vistas gäller 2010) är lägre än riktvärdet 200 Bq/m³. Miljö- och Hälsoskyddsämnden i Stockholm har förelagt Svenska Bostäder att vara klara med samtliga saneringsåtgärder senast år 2010.

Legionella

Legionellabakterier kan finnas överallt där det finns sötvatten. Människor kan drabbas av den allvarliga lungsjukdomen Legionärssjukan om bakterien andas in. Bakterien förökar sig inte vid temperaturer under 20°C och dör om temperaturen är över 50°C. Kunskapen om Legionella och hur man undviker att skapa riskabla installationslösningar har blivit bättre med tiden. Bolagets bestånd medför dock att risken för legionellatillväxt finns och därmed kräver åtgärder.

Kostnaden för att åtgärda PCB, radon och legionella uppskattas uppgå till ca 100 Mkr under en femårsperiod.

Installationer*Hiss*

Svenska Bostäder har ca 1500 hissar. Den tekniska livslängden på de elektriska komponenterna är ca 20 år. Vårt behov av modernisering är således ca 75 hissar/år. Denna takt har inte upprätthållits varför vi har ett eftersatt hissunderhåll som kommer att generera flera akuta åtgärder de närmaste åren. Dessutom finns ett lagkrav från 2007-07-01 att alla hissar i bostadshus skall kompletteras med innerdörrar i samband med annan modernisering av hissen. Inom den kommande femårsperioden finns ett underhållsbehov av hissar på ca 360 Mkr.

El

Det finns ett stort behov att uppgradera elinstallationerna i SB:s äldre fastighetsbestånd. Idag byts elinstallationen i lägenheten vid stambyte, men det har endast genomförts under senare år. Det finns idag ca 20 000 lgh som är i behov av att moderniseras till dagens normer och föreskrifter. Servis och

huvudledningar byts till 5-ledarsystem. Även servis/fördelningscentraler och gruppcentraler måste bytas ut för att passa till 5-ledarsystemet.

Anledningen till att elinstallationerna måste bytas ut är att det uppstår allt fler problem med störningar i el och telenäten i takt med ökad användning av kraftelektronik i fastigheterna. För att kunna säkra elsäkerheten och begränsa skadekostnader i framtiden behöver elsystemens standard utredas och åtgärdas.

Kostnad: 40 000 kronor/lgh vid en totalrenovering, 25 000 kronor/lgh om installationerna byts ut enbart inom lägenheten. Samtidigt ska man se över belysningsstyrningen för att minska energianvändningen i allmänna utrymmen i fastigheten.

Ovanstående arbete borde utföras inom en tioårsperiod vilket innebär en kostnad av 80 Mkr/år i tio år; totalt 800 Mkr.

VVS

Undercentraler i SB:s bestånd behöver uppgraderas gällande värmeväxlare då dessa generellt har uttjänat sin optimala verkningsgrad. Ledningar och källarstråk behöver generellt bytas i alla fastigheter byggda före 1980 ca: 30 000 lgh. Ventilationssystemen behöver bytas avseende fläktar samt byggas om till en mer energieffektiv lösning med en bättre styrning för att minska energiförbrukningen. Detta borde göras under en femårsperiod för att SB ska kunna möta stadens krav på minskad energianvändning. Totalt 200-300 Mkr / 5 år gör 40-60 Mkr / år.

Invändigt lägenhetsunderhåll

Svenska Bostäder hade tidigare ett system för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Hyresgästerna kunde därmed påverka det inre underhållet och genom möjligheten att avstå från ett visst inre underhåll erhålla en rabatt på hyran. Följden blev att bolaget nu har ett underhållsberg avseende lägenhetsunderhåll som kan bedömas till 400-500 Mkr. Systemet lades ned under förra året.

Gårdsupprustning/trädgård

Svenska Bostäder har ett mycket stort eftersatt underhåll av gårdar/trädgård. Vissa gårdar har kvar sin ursprungliga karaktär och utformning med stora lekplatser och bollplaner trots att barnfamiljerna för länge sedan flyttat. Nya lagar och EU-anpassning ställer dessutom idag helt andra krav på utrustning och lekredskap. Förutom denna historik ingår en kraftig satsning på att marknadsföra bolaget med gröna trädgårdar. För att skapa dessa gröna gårdar gör vi bedömningen att investeringsbehovet är i storleksordningen 700-1000 Mkr.

Vi planerar att genomföra denna trädgårdssatsning inom den kommande 10-årsperioden.

Sammanfattning

Bolagets samlade underhållsbehov under den kommande 5-10-årsperioden kan sammanfattas enligt nedan. Sammanställningen exkluderar den pågående upprustningen med stambyten i en takt av ca 1000 lägenheter per år samt större ombyggnader.

<u>Underhållsbehov</u>	<u>Kostnad(Mkr)/tidsintervall(år)</u>	<u>Kostnad/år (Mkr)</u>
Klimatskärm	2800/5-7	400-560
Miljösanering	100/5	20
Installationer		
– Hiss	360/5	70
– El	800/10	80
– VS/Vent	200-300/5	40-60
Lägenhetsunderhåll	400-500/10	40-50
Gårdar	700-1000/10	70-100
Källare/säkerhet	300-400/10	30-40
Trapphus	100/10	10
Övrigt	200-300/10	20-30
Summa	5960-6660 Mkr	780-1020 Mkr/år

Sammanställningen visar att bolagets underhållsvolymer måste utökas kraftigt under de kommande åren jämfört med tidigare nivå om ca 350 Mkr/år.

Förslag till beslut

Med hänvisning till ovanstående hemställas att styrelsen beslutar

att godkänna rapporten samt

att uppdra åt VD att återkomma med förslag till genomförande och finansiering av de redovisade underhållsvolymer.

Vällingby 2007-08-15

Göran Wendel

Roland Nilsson