

PM om Stadsholmens underhållsarbete under perioden 2009 – 2018

För fastigheternas långsiktiga fortbestånd är det av yttersta vikt att nödvändigt underhåll utförs i tid innan skador uppstår. Dessutom måste underhållet utföras med rätt material och metoder för att säkerställa de kulturhistoriska värdena. Den samlade underhållskostnaden utgör en avsevärd andel av en totala förvaltningskostnaden; ca 30 % innevarande år. En långsiktig underhållsplaneringen och säkerställande av resurser härför är således en strategiskt avgörande fråga för bevarandet av våra värdefulla fastigheter.

Grundläggande för allt underhåll är att det utförs *när en fastighetsdel är tekniskt uttjänt*; när ett tak riskerar rostangrepp, fönster behöver renoveras, lägenheter är slitna, träd underhållsbeskäras, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag finns underhållsplaner, som i samband med den aktuella inventeringen uppgraderats. De skador och fel som uppstår i fastigheterna åtgärdas genom reparationer. Dessa är således inte planerade men brukar ligga på en relativt jämn nivå. Det som främst varierar här de större skadorna t ex vattenskadorna.

I bifogade sammanställning redovisas underhållsbehovet under den kommande 10-årsperioden. Sammanställningen bygger på en omfattande inventering av *aktuell underhållsstatus*; utförd under våren 2008.

I sammanställningen har vi även beaktat tidigare aviserade *ambitionshöjningar* dels för att tillmötesgå hyresgästönskemål och dels för att återskapa ursprungliga lösningar som ersättning för mindre varsamma åtgärder som utfördes i vissa fastigheter i samband med den storskaliga moderniseringen på framförallt 1970-talet. Det sista är ett led i ett mer långsiktigt byggnadsvårdsansvar. Vid ett genomförande kommer av samordningsskäl åtgärder att behöva prioriteras om mellan åren för att minska olägenheterna för våra hyresgäster. Det kan även behöva ske av ekonomiska skäl. Det kan t ex handla om att lägenhetsunderhåll och stambyten är bedömda att utföras med några års mellanrum. Dessa åtgärder bör samordnas i tiden av ovan nämnda skäl.

Alla kostnader redovisas i *dagens penningvärde* och kostnader i *dagens högkonjunktur*. Det samlade behovet ligger på en högre nivå än vad som tidigare aviserats. De första åren under perioden är behovet ca 75 mkr. Detta kan jämföras med den tidigare bedömningen 60 – 65 mkr de närmaste åren. Även tidigare redovisades att till detta ska senare fogas behovet av stambyten. Innevarande år inrymmer den samlade underhållsbudgeten 51 mkr men prognostiseras till knappt 70 mkr, dvs strax under det bedömda behovet åren därefter. Under senare delen av perioden bedöms kostnaderna öka till knappt 100 mkr.

Sammanställningen redovisar ett antal olika kostnadsslag. Nedan beskrivs de närmare samt den inriktning vi bedömer ska gälla för det aktuella kostnadsslaget.

Skalskydd

Under denna rubrik inryms kostnader för främst tak, fasader, fönster och dörrar. Detta är de kostnadsmässigt mest omfattande åtgärderna och utgör drygt halva den samlade underhållskostnaden. I denna kategori finns ett delvis eftersatt underhåll av tak och fönster. I samband med de stora renoveringarna för ca 40 år sedan utfördes i flera fall åtgärder för dessa byggnadsdelar med moderna material och metoder. Det har visat sig att åtgärderna inte alltid varit långsiktigt hållbara och att de därför nu bör ersättas med traditionella material i högre kvalitet och med ett traditionellt utförande. Vid t ex fönsterunderhåll kommer vi att noga pröva

om moderna fönsterkonstruktioner i dåligt skick bör bytas och ersättas med äldre konstruktioner med utåtgående fönster. Detta är en mycket kostsam åtgärd och måste vara motiverad av kulturhistoriska skäl, varför detta främst gäller de allra mest värdefulla byggnaderna.

Allmänna utrymmen

Här redovisas underhåll i *trapphus, tvättstugor och tekniska installationer* som fläktar, grundvattenpumpar, varmvattenberedare mm men även *energiparåtgärder* och åtgärder för att klara *myndighetskrav*. Det sistnämnda omfattar främst åtgärder för hissar, OVK, brandskydd, radonsanering, tillgänglighetsanpassningar och åtgärder för att förhindra uppkomst av legionella. För kulturhistoriskt värdefulla fastigheter gäller lagstiftningens krav om varsamhet, vilket inte alltid är förenligt med andra myndighetskrav. De senare kraven är inte överordnade lagkravet om varsamhet. Detta innebär att vi många gånger måste hitta speciallösningar för att förena motstridiga krav där konventionella lösningar inte kan tillämpas. Speciallösningar är både tids- och kostnadskrävande. Där oersättlig värden riskerar att allvarligt förvanskas krävs dispenser.

Inom denna kategori redovisas även kostnader för nödvändiga *offerputsningar* i källare som inrymmer förråd, tvättstugor mm. Offerputsning är putsning av murade ytor främst i källare där tegel eller putsen vittrar beroende främst på att de aktuella utrymmena värmts upp under andra hälften av 1900-talet. Offerputsningen kommer att vittra även den men skyddar det underliggande murade ytorna från vidare vittring och sparar därmed byggnadens konstruktion. Problemet med vittrande källarvalv har beskrivits i tidigare verksamhetsplaner som ett kommande problem. Offerputsning har endast utförts i mindre omfattning men är nu nödvändigt att åtgärda mer systematiskt.

De närmaste åren är framförallt kostnaderna för myndighetsåtgärder relativt höga; det är omfattande krav på säkerhetsåtgärder i hissar och radonsaneringar som ska utföras. Senare under perioden bedöms detta kostnadsslag ligga på en lägre nivå.

Mark

Här redovisas planerade åtgärder främst för det mycket stora antalet träd inom beståndet. För dessa finns en särskilt trädvårdsplan. Planen är upprättad för att träden ska bevaras långsiktigt, antingen med underhållsbeskrining eller utbyte. Här ryms även begränsade åtgärder för förändringar av gårdar och trädgårdar i enlighet med respektive trädgårdsvårdsplan. För trädgårdarna liksom för byggnaderna gäller att deras kulturhistoriska värden ska bevaras, varför det inte är aktuellt med några större förändringar. De förändringar som gjorts under senare år har gjorts för att förstärka det kulturhistoriska värdet genom bland annat flyttning och omformning av rabatter till tidigare lösningar. På gårdar med äldre enkla utformningar och anläggningar kompletteras växtligheten med blommor i lösa krukor eller urnor.

Småskaligt underhåll

I det tidigare styrelseärendet redovisades att vi planerar att delvis strukturera om underhållsarbetet och satsa mer på förebyggande småskaliga åtgärder för att möta hyresgästönskemål. Dessutom kan detta ofta också vara positivt ur ekonomisk och miljösynpunkt då det dels bidrar till längre underhållsrytm dels till att vi minskar risken för kostsamma skador. Bakgrunden beskrivs närmare i det tidigare ärendet. Det handlar främst om mindre åtgärder avseende bland annat plank, staket, soprum, trygghetsåtgärder och mindre omfattande putsarbeten i avvaktan på att hela fasaden ska åtgärdas längre fram i tiden. Denna

ambitionshöjning förväntas leda till nöjdare hyresgäster samt att vissa underhållsperioder kan förlängas.

Lägenhetsunderhåll

I kostnaden ingår åtgärder för målning, tapetsering, golvunderhåll, snickerjusteringar, elsäkerhetsbesiktningar, utbyten av radiatorer och vitvaror samt olika åtgärder i badrum. I sammanställning har beräknats att lägenhetsunderhåll sker schablonmässigt med ca 20-års intervaller. Naturligtvis förekommer variationer mellan olika lägenheter. Intervallerna varierar dessutom för åtgärder avseende golv, vitvaror och ytskikt. Golvåtgärder utförs med längre intervaller än t ex målning och tapetsering. I genomsnitt under perioden räknar vi med att kunna utföra underhåll i 80 – 90 lägenheter per år. Antalet kommer naturligtvis att variera mellan åren.

Vi redovisar ett *utökat lägenhetsunderhåll* jämfört med senare år där fler lägenheter årligen nu bedöms kunna utföras. I den redovisade kostnaden ryms även möjligheter för *större individuella val* av ytskikt och *tillval* än tidigare samt mer konsekvent *linoljemålning* av äldre snickerier. Kostnaden ökar under den andra hälften av perioden och speglar att det ca 20 år tidigare utfördes ett omfattande lägenhetsunderhåll, dvs åren efter att Stadsholmen förvärvades av Svenska Bostäder. Även lägenheterna i de fastigheter vi förvärvat av staden är nyligen underhållna antingen av oss eller av staden, varför även de har underhållsbehov först i slutet av perioden eller därefter.

Eftersom varje lägenhet är unik måste varje lägenhet besiktigas inför ett lägenhetsunderhåll. Ofta önskar hyresgäster få standardhöjande åtgärder utförda i samband med vårt underhåll. Det kan t ex vara att ersätta linoleumgolv med nya massiva trägolv eller högre standard på vitvaror. Inför detta träffas separata överenskommelser med hyresgästerna om villkoren.

Lokalanpassningar

Detta avser kostnader för *mindre åtgärder i lokaler i samband med omförhandlingar* eller nyuthyrning. Lokaler är att betrakta som ”produkter” som kräver kontinuerliga förändringar och upprustningar för att vara attraktiva på marknaden. De kostnader vi lägger ner för anpassningar har hittills inte bedömts vara aktiverbara.

Större lokalombyggnader redovisas inte här då det är mycket svårt att bedöma när och i vilken utsträckning de behöver utföras och i vilken omfattning de är aktiverbara. Här är vi i hög utsträckning beroende av marknaden och våra hyresgästers önskemål och betalningsförmåga. Flertalet större lokalombyggnader som skett under senare år har till övervägande delen aktiverats och endast en mindre del kostnadsförts. Posten är därför osäker och måste beaktas och bedömas såväl vid budgetering som under löpande verksamhet.

Stambyten/upprustningar

Ett stort antal fastigheter i beståndet rustades under 1970-talet och börjar därför bli aktuella för byten och upprustning av tekniska installationer. Härutöver finns ett antal fastigheter som byggts om långt tidigare och därför är aktuella för upprustningar kommande år.

I sammanställningen redovisas under denna rubrik den *kostnadsförda delen av utgifterna för de tekniska upprustningarna och därmed sammanhängande upprustningar* av kök och badrum. Ofta görs samtidigt även annat lägenhetsunderhåll och/eller även utvändiga åtgärder. Underhåll av ytskikt är ofta nödvändigt då man för att göra nya el – och ventilationsinstallationer ofta måste göra omfattande rivningar av de äldre anläggningarna.

Kostnader för dessa övriga åtgärder redovisas under respektive kostnadsslag. En teknisk upprustning kräver omfattande förstudier, projekteringar och hyresgästsamråd, dvs det är en i tiden relativt utsträckt process som måste planeras i god tid. Vi arbetar i rullande treårsperioder där vi för varje verksamhetsår prioriterar de olika underhållsslagen så att flera åtgärder i en och samma fastighet utförs så samlat som det är ekonomiskt och tekniskt möjligt.

Den redovisade kostnaden förutsätter att 75 % av utgiften kan aktiveras och 25 % kostnadsförs. Detta är en schablonmässig bedömning som bygger på utrymmet för hyresökningar och det faktiska utfallet kommer givetvis att variera från fall till fall. Det har inte med den tid som stått till buds varit möjligt att göra individuella bedömningar för varje fastighet. Detta får göras närmare genomförandet.

Andra behov som inte redovisas i sammanställningen

I sammanställning redovisas inte åtgärder som vi idag har svårt att kvantifiera och bedöma omfattningen av men som kan bli omfattande under perioden. Det gäller bland annat *grundförstärkningar*, men även 1970-talets konstruktioner där man i ett antal fastigheter utförde nya *grundläggningar med träbjälkar ingjutna i betong*. Här har vi konstaterat problem med rötade bjälkar som på sikt måste ersättas. Vi vet inte idag hur omfattande detta problem är. Det visar dock vikten av kunskap om hur olika material kan kombineras och hur de fungerar tillsammans över tiden.

Ett annat växande problem är alla de äldre *låga byggnaderna med tegeltak*. När de byggdes fanns i regel inga träd i närheten. Med åren har träd tillkommit i miljön och vuxit upp med omfattande lövsamlingar på taken som följd. Löven letar sig med åren in under tegelpannorna och multnar och innebär att träreglar rötas om löven inte tas bort. Hittills har vi bara lövrensats på taken och rännor och stuprör. På sikt kommer vi att behöva rensa även under pannorna; till en höjd driftskostnad; men i ett antal fastigheter har det nu gått så långt att träreglar måste bytas under de kommande åren.

Ovan har även redovisats att kostnader för *större lokalombyggnader* är mycket svårbedömda i tid och storlek varför vi valt att inte lägga in dem i sammanställningen

Finansiering

Ska vi klara av att utföra det redovisade behovet inom 10-årsperioden krävs stärkta finanser. Det kommer sannolikt att behövas förstärkning på olika vis. Det står helt klart att företaget i än högre utsträckning än hittills måste fokusera på underhåll och på att effektivisera verksamheten för att skapa ekonomiskt utrymme för detta.

Budget för 2008 inrymmer ett totalt underhåll om drygt 51 mkr. Ska den nu redovisade ökade kostnaden, ca 25 mkr under den första femårsperioden, täckas enbart av intäktsökningar krävs för denna period en hyreshöjning med totalt drygt 10 %. Härefter bedöms kostnaderna öka med ytterligare 10 – 25 mkr vilket kräver en extra nivåhöjning om ca 5 - 10 %. Detta ska förhandlas med Hyresgästföreningen för bostäder och med respektive lokalhyresgäst. Utgången av dessa förhandlingar känner vi inte i dagsläget. För lokalerna råder marknadshyror, dvs en vikande marknad kan i stället innebära sänkta lokalhyror.

Även driftkostnadssänkningar kommer att vara nödvändiga. Det förstärkta underhållet borde innebära sänkta kostnader för bland annat reparationer och förbrukningar. Dessa effekter är i

dagsläget svårbedömda. Med tanke på småskaligheten är det dock svårt att nå nyckeltal för driftkostnader som är jämförbara med ett mer konventionellt fastighetsbestånd.

Eventuella reavinster för kommande försäljningar för ombildningar till bostadsrätt, kommer att behöva disponeras för underhållsåtgärder. Vi anser även att man bör beakta behovet av underhåll vid fastställande av avkastningskravet för bolaget.

Frågan om aktivering måste prövas mer konsekvent i varje enskilt underhållsärende för att få en kostnadsutjämning över åren, inte minst för våra lokalförhyrningar. Vi bör även pröva en högre grad av finansiering via individuella tilläggsavtal.

Organisation

Fastighetsbeståndets karaktär kräver att de som ansvarar för underhållet har specialkompetens i traditionellt byggande och dessutom god inblick i antikvariska frågeställningar för att kunna avgöra hur de olika åtgärderna ska utföras. Vår erfarenhet är att det dessutom krävs att vi noga följer arbetena på plats för att bevaka att de verkligen utförs på rätt sätt. Vi arbetar oftast med goda hantverkare men få är specialister och måste därför ha mycket vägledning av sakkunniga på plats. Fastighetsbeståndet är vidare mycket småskaligt vilket innebär att vi inte kan driva samma rationella hantering som i ett mer konventionellt fastighetsbestånd.

Sammanfattningsvis kan således konstateras att underhållsarbetet inom Stadsholmen är resurskrävande även på den personella sidan.

Huvudansvar för underhållet har tre ingenjörer. Markunderhåll, det förebyggande småskaliga underhållet och lägenhetsunderhållet sköts av två förvaltare som även är coacher för företagets driftpersonal. Vid de större upprustningarna behövs dessutom extern stöttning från moderbolagets tekniska avdelning. Med en ökad volym kan det bli aktuellt med utökad extern stöttning .

Stockholm den 23 maj 2008

Christina Lillieborg