

Handläggare:
Stefan Mattsson
08 – 508 377 05
Mattias Karlsson
08 – 508 365 25

Till styrelsen

Beslutsunderlag investering ombyggnad kv Molde 3, Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen avseende ombyggnad av kv Molde 3 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 7 oktober 2016

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Molde 3 i Husby. Den omfattar fyra bostadshus och en kartersgård samt ett större cykelhus. Ombyggnaden är en del i det tidigare Järvalyftet. Totalt finns 119 lägenheter i kvarteret. Två av husen är påbyggda en våning och de andra två husen är stambytta.

Syftet med upprustningen är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna, höja komforten och säkerheten för de boende. Energiförbrukningen behöver minskas och den tekniska standarden ökas. Det skapar ett attraktivt boende för hyresgäster att trivas i under ytterligare många år framöver.

Bakgrund

Kvarteret Molde 3 är den sista gården på Bergengatan som är en del av det som tidigare var Järvalyftet. En inventering har gjorts och ett flertal möten har hållits med Fastighetsingenjör, Förvaltare och Bovärd. Vi har gemensamt enats kring programfrågor. Mycket av det som utförts i tidigare Järvaprojekt, t ex Molde 1-2, samt Molde 4 är med även här men med anpassningar till dessa hus.

Samråd har hållits under våren där vi blev överens om åtgärderna i samrådsgruppen och slutmötet hölls den 18 maj 2016. Samrådsgruppen bestod av sex personer. En engagerad grupp med många bra idéer.

Projekteringen för utförandeentreprenad beräknas pågå fram till oktober månads slut. Förhoppningen är att kunna avropa den optionen som idag finns i det avtal med entreprenören som utför ombyggnaden av KV Molde 4. start av renoveringen i första huset är tänkt under februari 2017.



Ärendet

Nuläge

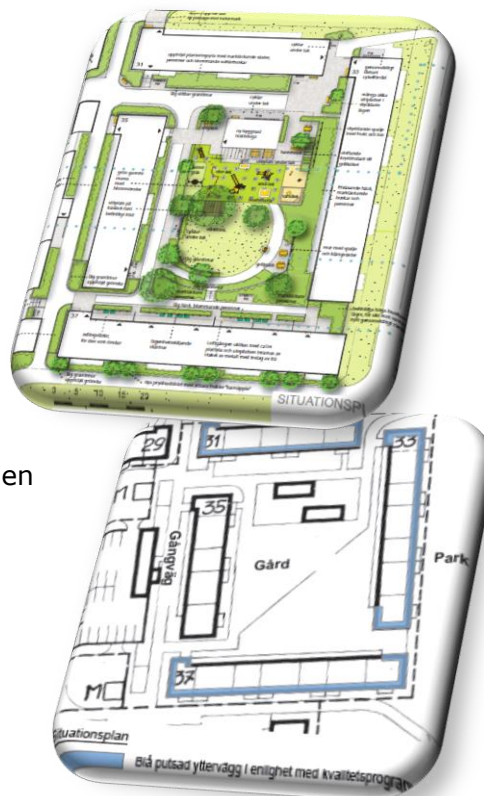
Husen är av samma typ som övriga loftgångshus i kvarteret, två kortare och två längre hus. Totalt finns det 119 lägenheter.

På gården finns det två mindre komplementshus, ett är cykelförvaring och ett är en träfflokal. Hyresgästerna i kvarteret är inte nöjda med cykelförvaringen och hur lokalen används idag.

Mål och syfte

Syftet och målet med upprustningen är bland annat att:

- minska driftkostnaderna
- sänka underhållskostnaderna
- höja komforten och säkerheten för de boende
- sänka energiförbrukningen minst 40 %.
- uppdatera den tekniska statusen till dagens standard
- upprusta byggnaderna så de kan hålla i ytterligare 50 år
- husen/lägenheterna ska vara ett attraktivt boende i ytterligare många år
- stärka engagemanget och samhörigheten hos hyresgästerna



Åtgärder

Planerade åtgärder är:

- Nya stammar för vatten och avlopp, även i krypgrund
- Ny draging av värmesystemet, tvårörssystem
- FTX-ventilation installeras, fläktrum iordningsställs i krypgrunderna
- Elen byts till 5-ledarsystem, dras i nya gipsundertak som samtidigt bidrar till ljudisolering
- Kök och badrum renoveras helt
- Golvytskikt byts till ny, asbest saneras
- Inredning såsom garderober och dörrar byts ut
- Säkerhetsdörrar monteras
- Fasader tätas och tilläggsisoleras, fönster och dörrar byts ut
- Balkong- och loftgångsräcken byts ut
- Taken renoveras
- Utvändig belysning byts
- Entrédörrar renoveras och görs säkrare
- Postboxar installeras
- Mindre uthyrningsförråd iordningsställs i krypgrunder
- Barnvagnsrum i entréer (tidigare fläktrum)
- Gården genomgår stor förändring med sittplatser, lekutrustning och. Nya planteringar, träd, gångstråk samt uppställnings platser för brandbil.

Ekonomi

Investeringen omfattar 153 mkr. För utförligare information hänvisas till bilaga 1.

Risker

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	2	4	8	Fastställande av programförutsättningar. Kalkyl efter varje skede. Noggrann inventering. Månatlig kostnadsuppföljning under produktion. Medverka till kostnadseffektiva beslut.
Tidplan hålls ej	2	5	10	Etappindelat med upphöljning kontinuerligt.
Bygglov godkänns ej	2	3	6	Tidig dialog med SBK. Kvalitetsprogrammet för Husby följs.

Bilaga

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
