

Handläggare:
Stefan Mattsson
08 – 508 377 05
Karin Åkerström
08 – 508 371 44

Till styrelsen

Genomförandebeslut, ombyggnad av Skänninge 5 i Tensta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 104 mnkr avseende ombyggnad av Skänninge 5 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 21 november 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Skänninge 5 i Tensta. Syftet med ombyggnaden är att erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster samt att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och investeringsåtgärder som utförs.

Ärendet

Under Svenska Bostäders idé- och strategiskede för Järva våren 2009 gjordes en övergripande inventering omfattande hela beståndet på Järva, och en strategi för genomförande togs fram. Skänninge 1 är nu genomfört som ombyggnadsprojekt och ombyggnad av Skänninge 2 pågår. Planen har varit att fortsätta med Skänninge 4 och 5.

I förstudien för Skänninge framgår att samtliga installationer har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut och moderniseras. Kök, garderober och ytskikt i lägenheterna är slitna. Klimatskärmen behöver förbättras.

Samrådsprocessen med hyresgästerna är planerad men ännu ej påbörjad.

Projekteringen för utförandeentreprenad är klar och anbud har inkommit. Planen är att starta renovering av första huset under 2019. Ombyggnationen sker sedan i etapper och planeras klar ett år senare.

Effektmål

Målet är att skapa en boendemiljö som uppfyller våra kunders önskemål om vad en modern lägenhet skall innehålla. Samt en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och underhållsåtgärder som utförs.

Projektmål

NKI - Resultat på ombyggnadsenkäten skall uppnå 85 %. Detta mäts genom den enkät som skickas ut sex månader efter genomfört projekt.

Energi - Målet är 30 % reduktion, för Skänninge 2 innebär detta 90 kWh/m² (A-temp). Förbrukningen mäts och följs upp av energisamordnaren efter avslutat projekt.

Kvalitet – Noll entreprenadfel vid inflyttning. Detta mäts genom uppföljning av anmälningar till KC.

Åtgärder

Renovering i lägenheterna är helrenovering exklusive badrum/wc då dessa är stambytta vid tidigare tillfälle. Det blir nya vatten- och avloppsledningar. Nya elinstallationer, centraler och mätare. Nya kök och vitvaror. Nya ytskikt i lägenheter, källare och allmänna utrymmen.

Befintlig frånluftsventilation ska ersättas med ny till- och frånluftsventilation med nya luftbehandlingsaggregat på yttertak.

Gamla fönster och balkongdörrar byts till nya samt att loftgångar och balkonger får nya skärmar och nya skärmtak över entréer.

Renovering utförs av fasader och gården rustas upp inklusive nya tätskikt ovan garagen.

Ekonomi

Investeringsvolymen för projektet omfattar 104 mnkr. Mer information finns i bilaga.

Den totala investeringskostnaden gör att det uppstår ett nedskrivningsbehov i samband med projektet. Detta beror till stor del på att projektet endast omfattar 53 lägenheter men ändå skall bära kostnaden för en stor gårds- och garageupprustning. Svenska Bostäder har under 2018 beviljats ekonomiskt stöd av boverket till upprustning av utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden. Ges denna möjlighet även under 2019 kan vi ansöka om sådana medel för Skänninge 5.

Kvalitet och miljö

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok och ett miljöprogram är framtaget för projektet.

Risker

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	3	4	12	Månatlig kostnadsuppföljning under produktion. Tydlig process för hantering och uppföljning av ev. projektförändringar.
Tidplan hålls ej	3	5	15	Krav på detaljerad tidplan. Kontinuerlig uppföljning av tidplan.
Bygglov godkänns ej	1	3	3	Tidig dialog med SBK.

Bilaga

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
