



Till
Styrelsen för AB Familjebostäder

Redovisning av stambyten samt badrumsrenoveringar i bolagets fastigheter

Sammanfattning

I det följande ärendet redovisas totala antalet stambyten samt badrumsrenoveringar som Familjebostäder genomfört i beståndet

Totalt har stambyten och badrumsrenoveringar utförts i 15.317 st lägenheter under åren 1993 – 2011, främst i fastigheter byggda på 1940 – 50 talet, men även fastigheter byggda på 1930-talet och 1960 – 70-talet har omfattats av renoveringarna. Ca 3.700 av dessa lägenheter har även fått nya moderna kök.

I och med detta projekt har samtliga berörda fastigheter moderna badrum anpassade till dagens levnadsstandard.

Ärendet

Familjebostäder tecknade år 2003 ett s.k. ”Våtrumsavtal för fastigheter i ytterstaden” med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Avtalet reglerade villkor såsom hyreshöjningar, ersättningar och eventuell evakuering. Hyreshöjningen har räknats upp med den ordinarie hyreshöjningen varje årsskifte och för 2011 uppgick höjningen till 628 kr per månad med vägghängd wc-stol eller 563 kr/mån för traditionellt golvmonterad wc-stol.

Avtalet med Hyresgästföreningen Region Stockholm reglerade också höjningar för andra tillval, t ex ett helt nytt kök för 563 kr per månad, ett lyxigare badrumsskåp för 26 kr per månad m m.

Åtgärderna erfordrar att hyresgästerna lämnar sitt medgivande till åtgärderna. Under årens lopp har ca 200 st ärenden avgjorts i Hyresnämnden, samtliga till Familjebostäders fördel.

Stambyten som utfördes före 2003 reglerades i separata avtal för varje område.

Möjligheten finns även fortsättningsvis att beställa ett nytt kök. Intresset är stort bland nyinflyttade hyresgäster och förvaltningen beställer ofta nya kök i outhyrda lägenheter.

Budgeten för stambyten inkl badrumsombyggnad var för år 2011 300 000 kr per lägenhet exklusive nya kök. Produktionskostnaden för nytt kök är ca 100 000 kr per kök.

Bolaget har investerat ca 3.829.250.000 kr (tre miljarder åttahundratjugonionio-miljoner tvåhundra femtiotusen kronor) i detta projekt under åren 1993 – 2011. Snittkostnaden över åren blir 250.000 kr per lägenhet.

I och med detta projekt har samtliga berörda fastigheter moderna badrum anpassade till dagens levnadsstandard. Samtliga fastigheter har även fått modern el inom lägenheten och hänsyn har tagits till tillgänglighet bl a förhöjd wc-stol med möjlighet till resningshandtag, resningsstöd vid badkar/dusch, förbättrad belysning i badrum. Även vatten och avloppsstammar har bytts ned till källaren.

Kundnöjdheten har mätts och det totala resultatet har varit ca 85 % mycket nöjda eller nöjda hyresgäster

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

Att godkänna lägesrapport avseende stambyten och badrumsrenoveringar i bolagets fastigheter.

2012-08-06

Magdalena Bosson
VD

Ingvar Andréasson
Avdelningschef Bygg- och Teknik