

Handläggare:
Stefan Mattsson
telefon 08 – 508 377 05
Bob Bark
telefon 08 – 508 378 13

Till styrelsen

Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av fastigheten Trondheim 1 i Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 178 mnkr avseende upprustning av fastigheten Trondheim 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 13 april 2017.

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Trondheim 1 i Husby och omfattar tre loftgångshus med totalt 115 lägenheter inklusive 16 lägenheter i takpåbyggnader.

99 lägenheter ska byggas om helt och tre lokaler ska byggas om till tre lägenheter. De 16 påbyggda lägenheterna kommer delvis att renoveras. Efter ombyggnad finns totalt 118 lägenheter inom fastigheten.

Det finns 20 lokaler på fastigheten, varav en förskola och ett gårdshus rustas delvis och resterande lokaler/förråd rustas helt. Tvättstuga och samlingslokal berörs inte

I samband med upprustningen planeras även för gårdsupprustning.

Syftet med upprustningen är bland annat att

- minska driftkostnaderna
- sänka underhållskostnaderna
- sänka energiförbrukningen
- öka komforten för hyresgästerna

Bakgrund

Projektet befinner sig i ett projekterat skede för avrop på option i en utförandeentreprenad eller, om optionen ej avropas, ny upphandling. Optionen/ny upphandling avropas i så fall efter fattat styrelsebeslut. Byggstart är planerad till hösten 2017. Återflyttning sker successivt under 2019.



Ärendet

Nuläge

Fastigheten Trondheim 1 i Husby består av tre fristående byggnader med adress Trondheimsgatan 10-14. Byggnaderna uppfördes 1974 och ingår i miljonprogrammet.

Entréplanen innehåller förråd, teknikutrymmen och lokaler. Våningsplanen innehåller 99 lägenheter samt takpåbyggnader om 16 lägenheter, totalt 115 lägenheter.

Samråd med de boende och representanter från hyresgästföreningen genomfördes under 2015.

Mål och syfte

Målet och syftet med upprustningen av fastigheten är:

- Att minska drift- och underhållskostnaderna
- Att sänka energiförbrukningen
- Att uppdatera den tekniska statusen till modern standard
- Att skapa ett tryggt och attraktivt boende
- Att stärka engagemanget och samhörigheten hos hyresgästerna

Åtgärder

Planerade åtgärder är:

- Renovering av fasad.
- Nya skärmar på loftgångar och balkonger.
- Nya fönster och balkongdörrar.
- Anpassning av tak i förhållande till tilläggsisolering av tak.
- Ny luftbehandling med värmeåtervinning.
- Nya installationer för vatten och avlopp.
- Nya elinstallationer.
- Nya kök och vitvaror.
- Nya badrum med kakel och klinker.
- Nya ytskikt i lägenheter och allmänna utrymmen.
- Tre lokaler byggs om till lägenheter.
- Lokaler byggs om helt eller delvis.
- Gården rustas upp.

Ekonomi

Investeringen omfattar 178 mnkr. För utförligare information hänvisas till Bilaga 1.

Risker

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	3	4	12	Fastställande av programförutsättningar. Kalkyl efter varje skede. Noggrann inventering. Månatlig kostnadsuppföljning under produktion.
Tidplan hålls ej	2	4	8	Krav på detaljerad tidplan. Kontinuerlig uppföljning av tidplan.
Bygglov godkänns ej	1	4	4	Bygglov erhållet.
Ej hyresgästgodkännande/ Evakuering	3	5	8	Tidig dialog med hyresgäster och Hyresgästföreningen men eventuellt hyresnämndsärende

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)