

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

Till styrelsen

Investeringsbeslut avseende ombyggnad av fastigheten Skänninge 2 i Tensta.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 155 mnkr avseende ombyggnad av Skänninge 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 24 januari 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Projektet avser ombyggnad av fyra bostadshus inom fastigheten Skänninge 2 i Tensta. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 1960-talet och är tre respektive fem våningar höga.

Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen som källare och garage. Renovering av tak, fasad, fönster och gårdar ska utföras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag.

Syftet är att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och renoveringsåtgärder som utförs samt erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster.

Bakgrund

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 planen har varit att fortsätta med Skänninge 2, 4, och 5.

I förstudien för Skänninge 2 framgår att samtliga installationer har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut och moderniseras. Kök, garderober och ytskikt i lägenheterna är slitna. Klimatskalet behöver förbättras.

Samrådsprocessen med hyresgästerna är avslutad.

Projekteringen för utförandeentreprenad färdigställdes i september och anbud har inkommit. Planen är att starta renovering av första huset i april. Ombyggnationen sker sedan i etapper och planeras vara klar i augusti 2019.

Ärendet

Effekt mål

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

Projekt mål

NKI - Resultat på ombyggnadsenkäten skall uppnå 85 %. – Detta mäts genom den enkät som skickas ut 6 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 Kundcenter.

Åtgärder

Renovering i lägenheterna innebär 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 med återvinning.

Gamla fönster och balkongdörrar byts till nya. Loftgångar och balkonger får nya skärmar och nya skärmtak över entréer monteras.

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

Ekonomi

Investeringsvolymen för projektet omfattar **155** mnkr.

I kalkylen framgår att **4,2** mkr kalkyleras för att hantera lokalhyresgästerna i Skänninge 2. En läkarmottagning har köpts ut och en vårdcentral samt ett växlingskontor kräver anpassningar av evakueringslokaler. Evakueringslokal för Svenska Bostäders lokalkontor

hanterades i ombyggnationen av Skänninge 1. För utförligare information hänvisas till bilaga 1.

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	2	4	8	Investeringsvolymen baseras på anbud. Månatlig kostnadsuppföljning under produktion. Tydlig process för hantering och uppföljning av 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.
Ej hyresgästernas godkännande	1	4	4	Samråd har hållits och överenskommelse är nådd.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-