

Handläggare:
Peter Julin
Telefon 08-508 373 58

Till styrelsen

Genomförandebeslut, upprustning av del av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 168 mnkr avseende upprustning och tillskapande av bostäder inom del av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
Tf VD

Sammanfattning

Ärendet behandlar upprustning av del av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby. Upprustningen omfattar sammanlagt 104 lägenheter. Dessutom tillkommer nio lägenheter genom ombyggnad av lokaler.

Kompletterande beslutsunderlag för upprustning av ytterligare 49 lägenheter inom Kvarndammen 4 tillställs styrelsen under kvartal 1 år 2021 då dessa ligger med som option i upphandlingen. Anbudsutvärdering pågår.

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. Tidplanen är samordnad med Stadens pågående arbete som innebär att man bryter trafiksepareringen i Rinkeby genom att höja gatan Rinkeby Allé. Svenska Bostäders hus utmed allén får nya entréer anpassade till den nya stadsgatan. Lägenheterna är i behov av upprustning samt att delar av fastigheterna redan har eller ska upprustas.

Det aktuella projektet avser upprustning av tre bostadshus. Inom Kvarnseglet 5 rustas två byggnader med totalt 76 lägenheter. Sex lägenheter tillkommer genom ombyggnad av lokaler. Inom Kvarndammen 2 rustas en byggnad med 28 lägenheter och tre lägenheter tillkommer genom ombyggnad av lokaler.

Inom Kvarnseglet 5 har två byggnader med sammanlagt 60 lägenheter upprustats år 2012. Se vidare karta i **Bilaga 1**.

Husen är loftgångshus med tillhörande innergårdar. Husen är uppförda i början av 1970-talet och är 3-4 våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheter och allmänna utrymmen. Renovering av tak, fasad, fönster ska utföras inklusive nya fläktrum på samtliga hus. I samband med upprustning ska det byggas nya entréer mot Rinkeby Allé som ska bidra till att göra gatan mera livlig och stadsliknande. De nya entréerna med tillhörande förgårdsmark anpassas till den nya gatuhöjden.

I förstudien för fastigheterna 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 i Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 genomfördes Q1/Q2 2018. Samråd för Kvarndammen 4 är planerad till Q3/Q4 2020.

Projekteringen för utförandeentreprenaden färdigställdes i augusti 2019 och anbud har inkommit. Planen är att starta renovering av första huset i februari 2020. Ombyggnationen sker sedan i två etapper och planeras vara klar i oktober 2022.

Mål och syfte

Målet och syftet med upprustningen av fastigheten är:

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

Effektmål

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. Energianvändningen mäts och följs upp av energisamordnaren efter avslutat projekt.

Kvalitet – Noll entreprenadfel vid inflyttning – Detta mäts genom uppföljning/efterbesiktningar med avprickade protokoll i samtliga discipliner samt uppföljning av anmälningar till Kundcenter.

Åtgärder

Upprustningen av lägenheterna innebär helrenovering inklusive badrum/wc. Nya vatten- och spillvattenledningar. Nya elinstallationer, centraler och mätare. Nya kök och vitvaror. Nya ytskikt i lägenheter, källare och allmänna utrymmen.

Befintligt frånluftssystem ska ersättas med ny frånluftsventilation med återvinning, så kallat FX-system, i nya fläktrum på tak. Åtgärderna ger energibesparing och fastighetsägarens ansvar för gällande obligatorisk ventilationskontroll (OVK) uppfylls.

Fönster bytts till nya med säkerhetsglas. Utfackningsvägg med balkongdörr byts. Loftgångar och balkonger renoveras samt får nya skärmar, taken får nya yttskikt.

Renovering utförs av fasader och gården fräschas upp. Den stora gårdsrenoveringen utförs när vi renoverar husen innanför då husen delar gård. De nya entréerna mot Rinkeby Allé med tillhörande förgårdsmark måste anpassas till den nya höjden på Rinkeby Allé. Tre lokaler byggs om till nio nya lägenheter.

Förutom att byggdelar och installationer nått sin tekniska livslängd bidrar åtgärderna till energimålen i bolagets ägardirektiv, se även projektmålen ovan. Energiåtgärder omfattar exempelvis ny ventilation, nya mätare, fönsterbyten och delar av fasaden som tilläggsisoleras. En stor kostnadspost för bolaget är uppvärmning och varmvatten. Förutom den miljömässiga vinsten ger det en kostnadsbesparing och en bättre inomhuskomfort.

Ny belysning i allmänna utrymmen och på gården samt källarupprustning är exempel på åtgärder för en bättre upplevd trygghet.

Hyresgästerna har via samrådet kunnat påverka standarden vad gäller allmänna utrymmen. Individuella val har också varit möjliga enligt de val och tillval som bolaget erbjuder. Det handlar exempelvis om fondvägg i badrum, fondvägg i kök/vardagsrum/sovrums, tapeter, färgval på linoleum, parkett i rum utöver vardagsrum, färg och utformning av köksluckor, fast duschvägg i badrum, inglasning balkonger.

Ekonomi

Investeringsvolymen för projektet omfattar 168 mnkr, varav ca 15 mnkr avser nya lägenheter.

För detaljer hänvisas till bilaga 1 (Kvarnseglet 5) och bilaga 2 (Kvarndammen 2).

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	Investeringsvolymen baseras på erhållet anbud. Månadsvis kostnads-uppföljning under produktion och avstämning inför optionsavrop. Tydlig process för hantering och uppföljning av projektförändringar.

Tidplan hålls ej	5	3	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 kvarstår på Kvd 4, 49 lgh, samråd Kvd 2 och Kvs 5 har hållits och överenskommelse är nådd.

Bilagor

1. Översiktskarta
 2. Ekonomiska förutsättningar Kvarnseglet 5 (sekretess)
 3. Ekonomiska förutsättningar Kvarndammen 2 (sekretess)
-

