



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-02-13
Ärende 14**

Handläggare:

Till styrelsen

Christer Lundberg
Telefon: 08 – 508 375 25

Johan Lundqvist
Telefon: 08 - 508 371 22

Beslutsunderlag för investering avseende upprustning av 52 lägenheter inom kvarteret Storholmen 3, stadsdelen Vårberg.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen om 80 mnkr avseende upprustning av bostäder inom fastigheten Storholmen 3 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen
Tf VD

Sammanfattning

Ärendet avser upprustning av resterande del av fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, benämnt Huvuddel 2. Fastigheten omfattas av två huskroppar med totalt 52 lägenheter. Största delen av tillhörande gård har renoverats under fjolåret för aktuell Huvuddel.

Syftet med upprustningen är bland annat att minska drift- och underhålls-kostnader, höja komforten samt öka säkerheten för de boende i området. Samråds-processen har på ett positivt sätt engagerat våra hyresgäster i vår byggprocess.

Bakgrund

Fastigheten Storholmen 3 har adress Storholmsbackarna 16 - 28 och avser tidstypiska miljonprogramhus byggda ca 1967. Lägenheterna omfattar endast 2 eller 3 rum och kök. Stamrenoveringar av vatten och avlopp samt nya elinstallationer genomfördes 2006.

Vid bostadsenkäter 2011 samt i samrådsprocessen har framkommit önskemål från hyresgäster som redovisas bl a nedan i överenskommet åtgärdsprogram.

Tidigare beslut

Styrelsen har tidigare fattat investeringsbeslut 2015-04-23 gällande om- och påbyggnad för Huvuddel 1, vilken även genomförts. Därefter togs nytt investeringsbeslut 2016-09-07 gällande både Huvuddel 1 och 2, om- och påbyggnad. Arbetet i denna huvuddel avbröts dock samtidigt som samverkans-avtalet med entreprenören sades upp. Orsaken var i huvudsak att prognoser pekade mot betydligt större kostnader än investeringsbeslut. Påbyggnad av 12 nya lägenheter har därför också utgått ur projektet.

Ärendet

Nuläget

Nya förfrågningshandlingar för upprustning och tillbyggnad av fläktrum har tagits fram för Storholmen 3, Huvuddel 2. Projektet står i begrepp att genomföra upphandling av en generalentreprenad där enbart upprustning ingår i genomförandet. Inkommet anbud innehåller även optionspriser för Huvuddel 3 som omfattar fastigheten Storholmen 5. Eventuellt genomförande av denna huvuddel kommer hanteras i separat ärende.

Mål och syfte

Genom upprustningen utveckla en attraktiv boendemiljö, renovera de byggdelar som nått sin tekniska livslängd samt utföra förbättringsåtgärder som stödjer en långsiktig fastighetsförvaltning inom området.

Åtgärder - upprustning

Öppet hus har genomförts där BAS-nivå presenterats och diskuterats. Efterföljande hyresgästsamråd gav överenskommelse med utökad BAS-nivå i Storholmen 3.

Åtgärder som kommer att genomföras är enligt följande:

- Ytskiktsrenovering i lägenheter, golv, tak och snickerier
- Kökssnickerier byts och nya vitvaror installeras
- Fönster/fönsterdörrar, persienner och tamburdörrar byts
- Garderober renoveras och målas, innerdörrar renoveras eller byts
- Balkongräcke byts och balkongplatta utökas. Loftgång inglasas.
- Nya säkerhetsglasförsedda entrédörrar förses med nytt passersystem och porttelefon
- Hiss renoveras, ny belysning i trapphus och källare, trapphus målas och postboxar installeras
- Nya säkrare nätväggar i källarförråd, ramp för cyklar byggs
- Ny frånluftsentilation med återvinning och ny kökskåpa installeras
- Gemensamma avloppsstammar byts/införas
- Husen förses med fläktrum och plåttaket byts
- Fasader tilläggsisoleras, putsas och färgas om
- Sopkassuner för hushållssopor installeras
- Kvarvarande mark- och trädgårdsarbeten slutförs

Tidplan

Projektet kommer att drivas i etapper. Produktionen beräknas pågå mellan mars 2020 och april 2022.

Ekonomi

1. Ekonomiska förutsättningar (sekreteress)