

Handläggare:
Stefan Mattsson
08 – 508 377 05
Mattias Karlsson
08 – 508 365 25

Till styrelsen

Genomförandebeslut, ombyggnad av Oslo 6 i Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 214 mnkr avseende ombyggnad av fastigheten Oslo 6 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 21 november 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Oslo 6 i Husby. På ett av husen ska återuppbyggas en påbyggnad som förstördes i brand 2017 (Oslogatan 22).

Syftet med upprustningen är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna, höja komforten och säkerheten för de boende. Det skapar ett attraktivt boende för hyresgäster att trivas i under ytterligare många år framöver.

Ärendet

Kvarteret Oslo 6 är den första gården på Oslogatan som är en del av det som tidigare var Järvalyftet. En inventering har gjorts och ett flertal möten har hållits med fastighetsingenjör, förvaltare och bovärd. Vi har gemensamt enats kring programfrågor. Mycket av det som utförts i tidigare Järvaprojekt, t ex Molde 1-4 är med även här men med anpassningar till dessa hus.

Samråd kommer att pågå från december 2018 till mars 2019.

Projekteringen för en totalentreprenad i samverkan med kontrakterad entreprenör pågår. Start av renoveringen i första huset är planerad till januari 2019 och beräknas vara färdigställt under 2020.



Ärendet



Nuläge

Husen är av samma typ som övriga loftgångshus i kvarteret. Totalt finns det 112 lägenheter i fastigheten, varav åtta i en tidigare påbyggnad. Vidare återskapas sju nya lägenheter där en annan påbyggnad brunnit.

Den nya påbyggnaden utförs som en höjning av huset, inte så som tidigare som en "egen" enhet uppe på befintlig byggnad.

Gården är relativt nyrenoverad, mindre upprustning krävs av cykelpergola mm. I övrigt blir det mer en återställning av befintlig gård.

Mål och syfte

Syftet och målet med upprustningen är bland annat att:

- Minska driftkostnaderna.
- Sänka underhållskostnaderna.
- Höja komforten och säkerheten för de boende.
- Sänka energiförbrukningen minst 40 %.
- Uppdatera den tekniska statusen till dagens standard.
- Upprusta byggnaderna så de kan hålla i ytterligare 50 år.
- Husen/lägenheterna ska vara ett attraktivt boende i ytterligare många år.
- Stärka engagemanget och samhörigheten hos våra hyresgäster.



Åtgärder

Planerade åtgärder är:

- Ny hiss och hissmaskinrum på Oslogatan 22.
- Ny påbyggnad på Oslogatan 22 (sju nya lägenheter, nedbrunna våningen återställs).
- Nya stammar för vatten och avlopp, även i kryppgrund.
- Ny dragning av värmesystemet, tvårörssystem.
- FTX-ventilation installeras, fläktrum iordningsställs i källarna som till största delarna i dagsläget är oinredda.
- Elen byts till 5-ledarsystem, dras i nya gipsundertak som samtidigt bidrar till ljudisolering.
- Kök och badrum renoveras helt.
- Golvytskikt byts till ny, asbest saneras.
- Inredning såsom garderober och dörrar byts ut.
- Säkerhetsdörrar monteras.
- Fasader tätas och tilläggs isoleras, fönster och dörrar byts ut.
- Balkong- och loftgångsräcken byts ut.
- Taken renoveras.
- Utvändig belysning byts.
- Entrédörrar renoveras och görs säkrare.
- Postboxar installeras.
- Mindre uthyrningsförråd iordningsställs i kryppgrunder/källare där så är möjligt.
- Barnvagnsrum i entréer (tidigare fläktrum).
- Gården genomgår en mindre förändring i samband med återställningen efter byggarbetena med sittplatser, lekutrustning och nya planteringar, träd och gångstråk.

Ekonomi

Investeringen omfattar 214 mnkr, för utförligare information hänvisas till bilaga (sekretess).

Risker

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	1	4	4	Noggranna Budgetkalkyler, kontinuerlig kostnadsuppföljning av samtliga discipliner. Där samtliga medverkar till kostnadseffektiva beslut.
Tidplan hålls ej	1	5	5	Etappindelad produktion med kontinuerlig uppföljning av detaljerade tidplaner för varje disciplin.
Bygglov godkänns ej	2	3	6	Tidig dialog med SBK. Kvalitetsprogram för Husby följs.

Bilaga

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
