

Styresak B 14 / 2018

Rehabilitering av leiligheter i Moholt alle og Prestekragevegen

Bakgrunn

Leilighetshusene i Moholt alle og Prestekragevegen ble oppført i perioden 1971-1972. Det er totalt 177 leilighet med stue, kjøkken, ett soverom, bad og WC. Det ble foretatt en vesentlig oppgradering av leilighetsbyggene i 2002-2003 med nye kjøkken, bad, vinduer, dører, el-anlegg og brannvarslingsanlegg. Vann- og avløpsledninger ble ikke vurdert nødvendig å bytte i denne oppgraderingen.

I november 2016 fikk vi et tilfelle av brudd i avløpsledningen fra MA 38. Dette førte til at vi måtte flytte ut alle beboerne i blokka (12 familier) for å kunne grave opp inngangspartiet og tunet for å få bytte avløpsledningene. Vannledning ble byttet samtidig. Alle beboerne fikk tilbud om ny permanent bolig slik at vi kunne foreta en grundig vurdering av videre fremdrift. Vi fikk gjennomført kamerakontroll av de øvrige blokkene og dette bekreftet behov for utskifting av avløpsrør i nær fremtid i alle byggene. Det ble vurdert som hensiktsmessig ut fra en kost/nyttebetraktning å fortsette utskifting av VA ledninger i MA 36 og 40 siden det allerede var startet graving på dette tunet for MA 38. Disse utbedringene ble kostnadsført over vedlikeholdsbudsjettet i 2017.

Prøveprosjekt MA 38

Etter en grundigere gjennomgang av MA 38 hvor vi avdekket andre vedlikeholdsbehov, ble det besluttet å foreta en oppgradering av både leilighetene og fellesarealer da bygget var tomt for beboere. Hensikten med prøveprosjektet var å finne riktige og kostnadseffektive tiltak som skulle prioriteres i videre rehabilitering av leilighetene.

I prøveprosjektet ble følgende tiltak gjennomført pr. kollektiv:

- Utskifting av vann og avløpsrør inn til teknisk rom
- Utskifting/etablering av drenering
- Brannsikring mot teknisk sjakt utbedret
- Oppgradering av branndører i kjeller og sokkel
- Kontroll og oppgradering av elektrisk anlegg
- Overflatebehandling i leiligheter, trapper, ganger og boder
- Utskifting av belysning til energibesparende LED-belysning
- Fjerne badekar og montere dusjkabinett – ønsket Enøk-tiltak fra 2011

Til tross for et kontinuerlig løpende vedlikehold de siste 50 årene, er det nå behov for en mer omfattende rehabilitering. Hovedhensikten med rehabiliteringen vil være å opprettholde byggenes verdi, samt gjøre leilighetshusene mer attraktive.

Vedtatt boligstrategi tar opp rehabilitering av eksisterende boligmasse som et viktig element blant annet for at eksisterende boligmasse skal oppleves som attraktiv. I tillegg er dette et viktig grep i forvaltningen av tilført kapital fra KD (statstilskudd), og det er Sit sin plikt som ansvarlig eiendomsforvalter å ta godt vare på eksisterende eiendomsmasse.

Gjennomføring av prosjektet

Prosjektet er planlagt gjennomført med ett leilighetshus om gangen. Det foreligger en framdriftsplan og beboerne blir informert i god tid om overflyttingen til nyrehabilitert leilighet. For å minske ulempen for våre beboere tilbyr vi hjelp til flytting til de som ønsker det. Alle beboerne får tilbud om overflytting til tilsvarende nyrehabilitert leilighet.

Leiligheter, trappeløp og ganger blir malt opp i lyse farger, utskifting av belysning til LED og utskifting av badekar til dusjkabinett. De to siste punktene er ENØK-tiltak som gir reduserte energikostnader for våre beboere. Ut i fra tidligere erfaringer, er det mer attraktivt å flytte inn i de boligene som er nyoppusset. Vi forventer at disse tiltakene øker trivselen hos våre beboere og bidrar til å redusere tomgangen i våre boliger.

Byggestart er februar 2018 med fortløpende ferdigstilling av oppganger og ferdigstillelse av alle leilighetshusene våren 2020.

Prosjektet antas gjennomført med delte entrepriser.

Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslaget er basert på faktiske kostnader fra prøveprosjektet. Prosjektet omfatter de resterende 128 leilighetene i Moholt alle og Prestekrageveien.

	Totalt	Pr. leilighet/hybelenhet (HE)
Entreprisekostnad (basert på prøveprosjektet):	26 000 000,-	Kr 204 000,- pr leilighet (kr 81 500 pr. HE)

Finansiering

Tiltakene i prosjektet er å anse som vedlikeholdskostnader og det foreslås derfor at prosjektet blir finansiert med vedlikeholdsavsetninger. Dette prosjektet vil ikke medføre noe økte husleieøkning for beboerne.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås

Tilrådning:

Styret godkjenner tiltak, fremdrift, budsjett og finansieringsplan for rehabilitering av 128 leiligheter i Moholt alle og Prestekragevegen på til sammen 26 MNOK.

Kostnadene dekkes av vedlikeholdsavsetningene og medfører ingen husleieøkning for beboerne.

Trondheim, 22. januar 2018

Knut Solberg