

Styresak B 74 / 2015**Rehabilitering av hybelkollektiv i Herman Krags veg****Bakgrunn**

Hybelhusene i Herman Krags veg ble oppført i perioden 1963-1966. I alt ble det bygget 36 blokker bestående av 864 hybler fordelt på 216 kjøkken/ kollektiv. Hvert kollektiv består av kjøkken/oppholdsrom (20 m²), 4 hybler (å 10 m²) og kombinert bad/WC (4,5 m²).

Til tross for et kontinuerlig løpende vedlikehold de siste 50 årene (f.eks skifte av tak, fasaderehabilitering, utskifting av vinduer), er det nå behov for en mer omfattende rehabilitering. Hovedhensikten med rehabiliteringen vil være å opprettholde byggenes verdi, bedre innemiljøet samt gjøre hyblene/ seksjonene mer attraktive og funksjonelle.

Nylig vedtatt boligstrategi tar opp rehabilitering av eksisterende boligmasse som et viktig element blant annet for at eksisterende boligmasse skal oppleves som attraktiv. I tillegg dette et viktig grep i forvaltningen av tilført kapital fra KD (statstilskudd), og det er SiT's plikt som ansvarlig eiendomsforvalter å ta godt vare på eksisterende eiendomsmasse. Prosjektet Moholt 50/50 bidrar til mange nye hybelkollektiv på Moholt. Rehabilitering av eksisterende kollektiv vil bidra til at forskjellen i standard mellom nytt og gammelt, ikke blir for stor.

Prøveprosjekt i HK 23 og 25

I januar 2015 ble det satt i gang et prøveprosjekt i to hybelblokker, Herman Krags veg 23 og 25. Hensikten med prøveprosjektet var å finne riktige og kostnadseffektive tiltak som skulle prioriteres i videre rehabilitering av hybelblokkene.

I prøveprosjektet ble følgende tiltak gjennomført pr. kollektiv:

Fellesrom/ kjøkken:

- Demontering av eksisterende og montering av ny kjøkkeninnredning
- Nye hvitevarer inkl. oppvaskmaskin
- Nye vann- og avløpsrør kjøkken
- Nytt kjøkkenavtrekk
- Demontering av eksisterende og montering av nytt listverk rundt vinduer og dører
- Skumming / fuging av alle sprekker og åpninger før listing
- Montering av ny veggplate og foringer under vindu
- Riving av eksisterende trehimling med Eswa takvarme
- Ny panelovn
- Belysning
- Maling av himling og vegger
- Nytt laminat klikk-gulv

Hybler (4 stk.):

- Demontering av himlings-skjørt
- Demontering av listverk rundt vinduer og dører

- Demontering av fastmonterte garderober
- Montering av ferdigbehandlet veggplate og foringer i vindusfelt
- Demontering av eksisterende og montering av nytt listverk rundt vinduer og dører
- Montering av eik terskellister
- Skumming/fuging av alle sprekker og åpninger før listing
- Montering av el-kanaler
- Maling av himling og vegger
- Nedre kant på vinduer slipes og lakkes/oljes
- Nytt laminat klikk-gulv
- Ny plast gulvlist
- Panelovner
- Belysning

Bad/WC:

- Legging av keramisk flis på vegg
- Sliping av eksisterende terrassogulv
- Nytt baders-inventar
- Demontering av listverk dør, skillevegger og 2 speil
- Tilpasninger i himling for vannrør til dusjløsning
- Montering av nye dørlister
- Tak sparkles og males
- Rørfornyning avløp og sluk

Trappeoppgang:

- Sliping av trapper

Gjennomføring hovedprosjekt

Prosjektet er planlagt gjennomført blokk for blokk med to oppganger under arbeid samtidig, men det er også aktuelt med en noe raskere fremdrift. Dette vil bli vurdert i forbindelse med en anbudsforespørsel til aktuelle entreprenører.

Mulig byggestart er januar 2016 med fortløpende ferdigstilling av oppganger og en mulig endelig ferdigstillelse av alle kollektiv våren 2018.

Prosjektet antas gjennomført som en utførelsesentreprise med én hovedentreprenør bygg som styrer og koordinerer tekniske fag/ entreprenører. I en anbudsforespørsel vil ca. 3-4 relevante hovedentreprenører forespørres.

Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslaget er basert på faktiske kostnader fra prøveprosjektet. Kostnadsoverslaget omfatter 36 hybelblokker, 216 kjøkken/ kollektiv og 864 hybler. Dette omfatter også de to oppgangene som allerede er rehabilitert i forbindelse med prøveprosjektet.

	Totalt	Pr. hybelenhet (HE)
Entreprisekostnad (basert på prøveprosjektet):	86 400 000,-	100 000,-
Generelle kostnader	8 600 000,-	

(finansielle, byggeledelse osv.):		
Total prosjektkostnad:	95 000 000,-	110 000,-

Finansiering

Prosjektet foreslås finansiert med vedlikeholdsavsetninger og lån, fortrinnsvis i Husbanken. Vedlikeholdsavsetningene for Moholt studentby er pr i dag på 62,1 MNOK. Av dette foreslås det å benytte litt over halvparten, 32,0 MNOK, som tilsvarer ca 37.000 kr/HE i kollektivene.

Vedlikeholdsavsetninger (EK):	kr. 32 000 000,-
<u>Lånefinansiering (fortrinnsvis Husbanken):</u>	<u>kr. 63 000 000,-</u>
<u>Prosjektkostnad:</u>	<u>kr. 95 000 000,-</u>

Det er vanskelig å gi et anslag på hvor stor andel av rehabiliteringen som er ordinært vedlikehold og standardheving, da mange av tiltakene som gjennomføres er begge deler, men i ulik grad. Med standardheving menes da både opplevd heving av standard for studenten, men også heving av teknisk standard på bygget. Grovt kan det likevel anslås at fordelingen mellom standardheving og ordinært vedlikehold er ca 50-50.

Husleieøkning

Med utgangspunkt i ovennevnte budsjett estimeres det med en husleieøkning ca. 500 kr./ mnd. pr. hybelenhet. Denne økningen skyldes håndtering av lån og avskrivninger for hele investeringen (både lånte penger og bruk av vedlikeholdsavsetninger).

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås/ Marianne Auran Ertsaas

Tilrådning:

Konsernstyret godkjenner tiltak, fremdrift, budsjett og finansieringsplan for rehabilitering av 864 hybler i Herman Krags veg på til sammen 95 MNOK.

Konsernstyret gir adm.dir fullmakt til å ta opp 63 MNOK i lån for finansiering av prosjektet, fortrinnsvis i Husbanken

Trondheim, 19. oktober 2015

Knut Solberg