

Styresak B23 / 2019

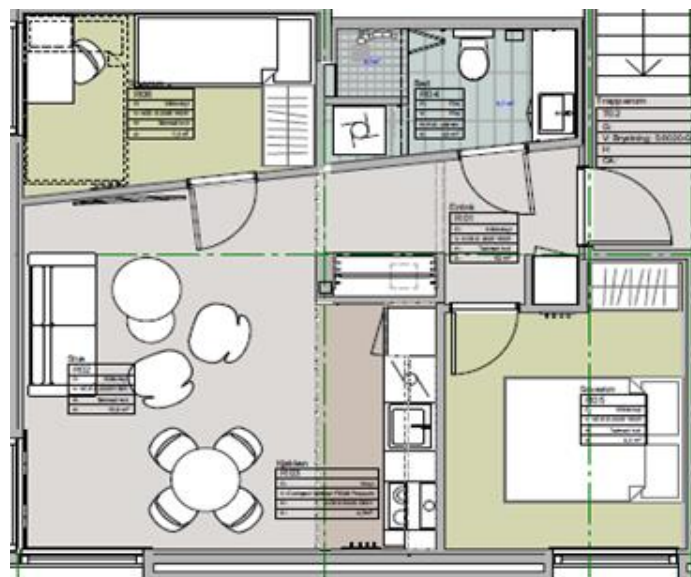
Herman Krag's veg leiligheter - rehabilitering**Bakgrunn**

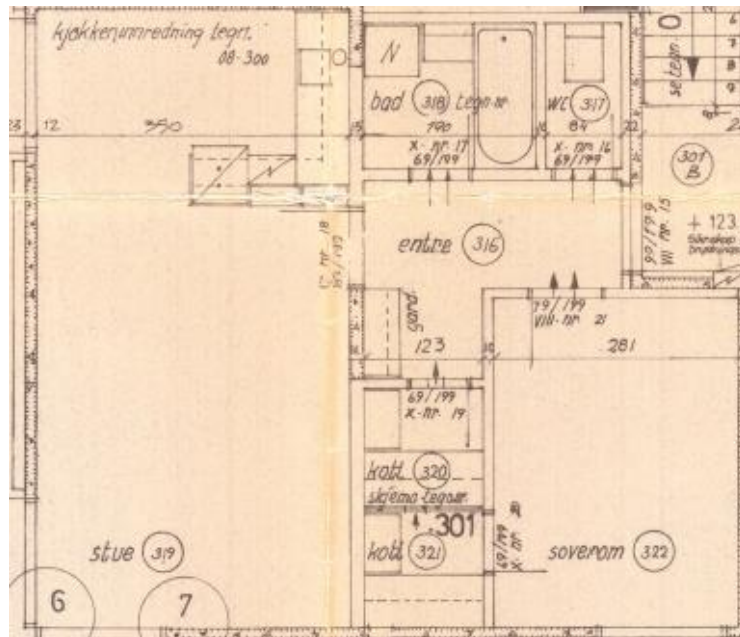
Leilighetsblokkene i Herman Krag's veg ble oppført i perioden 1963-66. I alt ble det bygget 12 oppganger bestående av 12 leiligheter på 50 m².

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

Herman Krag's veg 46 på Moholt, har i noen år hatt barnehagedrift i regi Sit Barn i to leiligheter i blokkas første etasje. Barnehagedrifta ble avviklet i juli 2013. Da leilighetene skulle tilbakeføres til boliger, ble det vurdert hvordan dette skulle gjøres i forhold til omfang og planløsning. Det ble satt i gang et arbeid med å utarbeide et beslutningsgrunnlag for oppgradering av HK leiligheter. Det ble blant annet gjennomført en markedsundersøkelse og analyse. Markedssituasjonen tilsa at det er behov for større fleksibilitet i tilbudet. Dette er også beskrevet i Sit strategiplan som ble vedtatt i styremøte 11. september 2015. Prøveprosjektet med ombygging i Herman Krag's veg ble igangsatt og lagt fram som en orienteringssak til konsernstyret 12. mai 2016.

Ved å bygge ett ekstra soverom i leilighetene i Herman Krag's veg, vil vi kunne oppnå større fleksibilitet. Leilighetene vil da kunne leies ut til to venner, ett par eller en liten familie. Prøveprosjektet i HK 46 ble evaluert i 2017 og konklusjonen ble en del ønsker om forbedringer fra studentene som nå er videreført til prosjekteringen av rehabilitering av leilighetsblokkene. Dette gjelder blant annet større areal til kjøkken/stue. Nedenfor er planskisse som viser hvordan leilighetene nå planlegges utført.





Dagens planløsning

Gjennomføring av prosjektet

Prosjektet er tenkt ombygd og rehabilitert med en takt på 6 oppganger i 2 tun samtidig. Dette gjøres for enklere å beholde sikkerheten, ikke utsette gjenboere for unødig støy, og holde infrastruktur som bla. brann og datanett intakt.

Bygningene skal totalrenoveres, arbeid som skal utføres er:

- Nytt kjøkken
 - Ny teknisk sjakt
 - Nytt soverom etableres, fra 2 roms til 3 roms
 - Oppbygging av nye innervegger med føringsveier
 - Nytt bad, eksisterende bad og toalett slås sammen
 - Skifte vinduer og felt over og under vindu. Fasadeplater gjenskapes etter krav fra Byantikvar
 - Etterisolere rundt vinduer
 - Vegger lektes ut og plate belegges innvendig, elektriske føringer skjult i vegg
 - Nye gulv, isoleres i 1 og 2 plan
 - Alle dører skiftes
 - Nytt inngangsfelt til oppgangen (glassvegg ved siden av hoveddør)
 - Nye postkasser med elektronisk adgangskontroll
 - Bunnledninger skiftes ut og kobles til eksisterende ledninger i kum
 - Overvann og spillvann separeres
 - Skifte rør stammer - vann (rør-i-rør) og avløp
 - Nye og felles varmtvannsberedere i kjeller, kan bygges ut til GEO varme senere
 - Separert avtrekk på kjøkken og bad (bad og kjøkken går sammen i dag)
 - Nytt elektrisk anlegg med ny bestykning inkludert hovedfordeling i kjeller
-
- Belysning skiftes ut til led lamper
 - Nye nød og ledelys

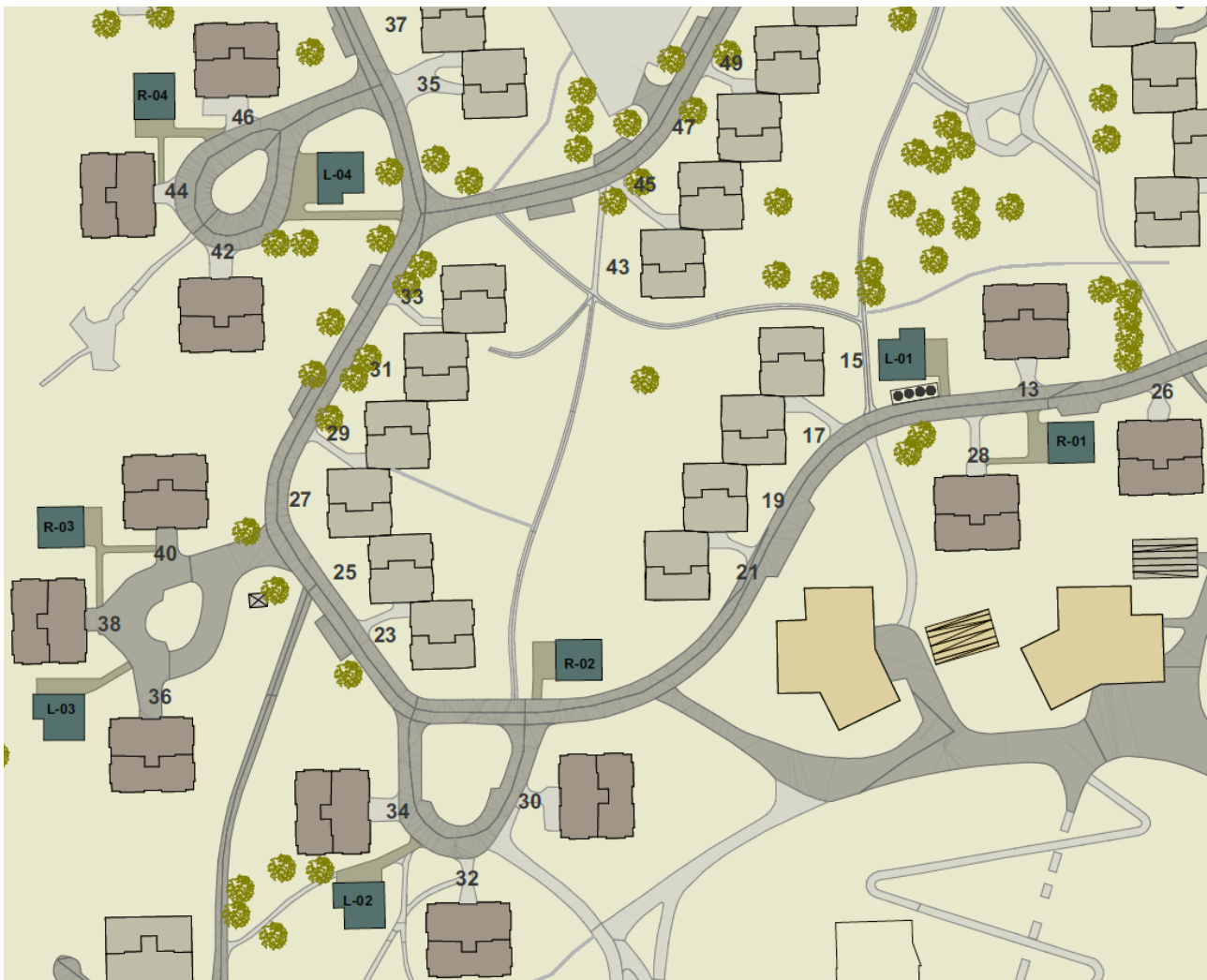
- Branntekniske utbedringer
- Nytt elektronisk låssystem/ adgangskontroll
- Drenering og isolering rundt alle leilighetsblokkene
- Nye yttertak og beslag

Innredning:

- Garderobeskap på soverommene
- Garderobeløsning i gang
- Baderomsinnredning
- Dusjdører
- Kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer (stekeovn, kokeplate, kjøleskap og oppvaskmaskin)
- Troax bod system

Utomhus

- Nye låsbare sykkelparkeringshus etableres, to i tilknytning hvert tun.



Herman Krag's veg, leilighetsblokkene merket mørk brun og sykkelboder merket grønn farge omfattes prosjektet.

Avvik

- Herman Krag's veg 46 er rehabilitert utenom skifte av tak, drenering, vinduer, vindusfelt, dører inn til leiligheter og dør med glassvegg hovedinngang.
- Herman Krag's veg 13, 26 og 28 har ikke separert overvann og spillvann ute og vil kreve graving med nye rør til kum.

Fremdrift

Prosjektering og utarbeidelse av konkurransegrunnlaget startet opp i august 2018.

Byggestart er ønsket i august 2019 for å tilpasse seg utleiesyklus.

Byggetid antas å vare i 24 måneder totalt.

Entrepriseform

Entrepriseform vil være delte byggherrestyrte entrepriser med entreprenør på bygg som hovedbedrift.

Risikovurdering Følgende risikoforhold er vurdert:

1. Myndighetsgodkjenning

Det ble gjennomført en forhåndskonferanse med byggesakskontoret i kommunen i tidligfase for å få avklart hva som var nødvendig av offentlige godkjenninger. Dette var et meget positivt møte og alt er godkjent. Ingen risiko.

2. Økonomi

Prosjektet gjennomføres med NS 8405-kontrakter (utførelseskontrakter). Dette gir økt fleksibilitet, men også noe større risiko. Prosjektet budsjetterer med ca. 15% i usikkerhetsavsetning (bransjestandard). I og med at prosjektet er satt sammen av 132 enkeltstående leiligheter vil endringer i prosjektet kunne få stor betydning. Dette gjelder både i positiv og negativ forstand. Sannsynligheten for endringer i et omfang som sprekker prosjektet er satt til lav.

3. Fremdrift og faseplaner

Fremdriften er stram, men er nødvendig for å få kontinuerlig arbeid på byggeplassen. Det jobbes for å forsøke å redusere byggetiden ytterligere. Opprinnelig plan for ferdigstilling 082021 er det knyttet lite risiko til. Konsekvensene av en forsinkelse er satt til lav.

4. Nærliggende prosjekter

Det foregår graving og rehabilitering av andre leiligheter på Moholt området, dette må koordineres så vi ivaretar studentenes sikkerhet, samt fremdriften til de forskjellige aktørene. Sannsynligheten for situasjoner settes til lav, konsekvensen settes moderat.

5. Omdømme

Omdømmerisikoen knytter seg til støy i byggeperioden. Dette vil ivaretas med at hele tun vil rehabiliteres samtidig så det ikke vil være gjenbeboere. Utleie tilbudet av leiligheter vil være redusert i byggeperioden. Sannsynlighet for støy settes til 4 og konsekvens til 3.

Sannsynlighet	5 Kritisk	3	3	4	4	4
	4 Alvorlig	2	3	3	4	4
	3 Moderat	1	2	3 ⑤	4	4
	2 Lav	1	1	④ 2 ②	3	4
	1 Ubetydelig	1	1 ③	2	3	3
		1 Ubetydelig	2 Lav	3 Moderat	4 Alvorlig	5 Kritisk
Konsekvens						

Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslaget er basert på tilbud fra entreprenører samt erfaringstall på interne kostnader og usikkerhetsavsetning.

Investeringsdel, lånefinansieres i Husbanken, husleieøkning	59 700 000 inkl. mva
Vedlikehold, finansieres med vedlikeholds avsetninger	127 100 000 inkl. mva
Totalkost prosjektet	186 800 000 inkl. mva

Finansiering

Tiltakene i prosjektet planlegges finansiert over vedlikeholdsavsetninger og lån, fortrinnsvis i Husbanken. Prosjektet har tatt utgangspunkt i definisjonen til skatteetaten for å definere hva som er vedlikehold og hva som er investering. «Skattemessig er vedlikehold definert som arbeid som utføres for å bringe eiendommen tilbake i den stand den var som ny.». Prosjektet er gjennomgått per fag, og fordelingen vedlikehold/investering vil bli 68%/32 %. Vedlikehold blir dekket av avsetninger, og investering blir lånefinansiert og dekket av økt husleie.

Det er de siste årene gjennomført flere store rehabiliteringsprosjekter på Moholt, noe som medfører at de gjenstående vedlikeholdsavsetningene for Moholt ikke dekker dette prosjektet. Det er derfor nødvendig å forskuttere fremtidige vedlikeholdsavsetninger gjennom et lån til en internrente på 1,3%. Det vil ta ca 5 år for å tjene inn dette beløpet. Når dette prosjektet er gjennomført vil det meste av bygningsmassen på Moholt være oppgradert (med unntak av hybler i Moholt Alle) og det anses derfor å være et vesentlig lavere behov for større vedlikeholdsprosjekter på disse boligene i årene fremover.

En finansiering i samsvar med vurderingen ovenfor vil medføre en økt husleie for beboerne på ca. kr. 2 462,- pr leilighet.

Utregning av økt husleie er vist i tabell under, antatt belegg er 97 % for denne typen boenheter.

Avskrivninger investering	Kr 712
Renter på husbanklån + internrente for lånt egenkapital	Kr 1 501
Økt avsetning til fremtidig vedlikehold	Kr 249
Sum	Kr 2 462

Ny husleie etter at prosjektet er gjennomført vil bli ca. kr. 9 322,- pr. leilighet.

Leilighetene har egne strømmålere og det forventes en vesentlig reduksjon i strømkostnadene som følge av tiltakene som utføres.

Eksempler på husleienivå i sammenlignbare boliger:

- Steinan studentby 3 roms leilighet 67 kvm: 9610,-
- Moholt området 3 roms leilighet ca. 50 kvm på det private markedet: ca. kr. 12000,-

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås/ Arve Lyng

Tilråding:

Konsernstyret godkjenner tiltak, fremdrift, budsjett og finansieringsplan for rehabilitering/ ombygging av 132 leiligheter i Herman Krags veg. Entreprenørtilbud er innhentet og kontrahering av entreprenører gjøres etter styrevedtak. Styret ber om å bli holdt orientert underveis og etter avsluttet prosjekt.

Trondheim, 14. mars 2019

Audhild Kvam