

Hyltebostäder har sedan tidigare påbörjat en projektering för en stamreovering av fastigheten på Smedjevägen. 2017 påbörjades projektet och projektnr togs fram. Projektet gällde då stambyte av värme, avlopp samt kall- och varmvatten och budgeten låg på 2 miljoner kronor. Eftersom de som var aktiva i projektet har slutat har det inte gått att följa upp varför projektet blivit skjutet framåt år för år. Men vi har anteckningar från tidigare investeringsmöte då det står:

Från 2017: Utredning av omfattningen av vad som behöver göras och en första kostnadsuppskattning före årsskiftet. Genomförande 2018.

Från 2018: Projektering/upphandling 2019.

Ingen fortsatt undersökning av fastigheten eller omfattningen av projektet finns utförd.

Niklas Edholm fick arva uppdraget 2019 och avropade 2019-03-27 WSP som konsult för att ta fram en teknisk beskrivning över stambyte av värme, avlopp samt kall- och varmvatten. Budgeten höjdes till 2,5 miljoner.

Under 2019 uppstod en rad vattenskador i badrummen i fastigheten och Hyltebostäder kunde konstatera att det saknas ytskikt under de inkalade badkaren.

Idag duschar vi mer än vi badar och dessa badrum är inte byggda för det. De vattenskadade badrummen behöver totalrenoveras och golvbrunnarna behöver bytas. Detta var inget man hade planerat för när man först startade projektet och det var inte med i den framtagna tekniska beskrivningen eftersom avropet endast gällde en stamreovering.

Det blev även tydligt efter dialog med vår konsult att ventilationen i fastigheten behöver åtgärdas. Huset har självdrag och idag fungerar ett sådant system inte längre lika bra när befolkningens duschvanor ändrats. Hyltebostäder har tidigare uppmärksammat att framförallt badrummen får problem med svartmögel.

Därför bestämde Hyltebostäder att utreda ventilationen och se vilka system som går att använda i fastigheten.

Alla kök i fastigheten är inte nödvändiga att renovera men i vissa kök kan det bli nödvändigt då en del ombyggnad för ny rördragning kommer krävas. Dock är huset inte renoverat sedan det byggdes 1965 och badrum, kök, eldragning är original. Därför ser vi det som en möjlighet att även renovera köket i samband med stamreoveringen och då huset kommer att vara så gott som tomt.

Eldragningen kommer att göras om i badrummen vid reoveringen och vi kommer behöva installera jordfelsbrytare i lägenheterna. Därför anser Hyltebostäder att det är en god investering att dra om elen i hela fastigheten för att höja standarden till dagens krav.

En miljöinventering är beställd för att få kunskap om vad som måste saneras när rivning påbörjas.

Hittills är det nedlagt 223 000 kr för konsultkostnader under de senaste två åren.

Efter en än sådan omfattande reovering som är tänkt för fastigheten kommer hyrorna att omförhandlas med Hyresgästföreningen. Vi har gjort en grov uppskattning på vart hyresnivå kan hamna och vi räknar med att kunna höja hyrorna med 30%.