



Ånge Fastighets- och Industri AB, ÅFA  
Patrik Jonasson

## TJÄNSTESKRIVELSE

2025-03-03

Sida 1 av 2

Dnr ÅFA 25/10

# Underhållsprojekt Hemskogsvägen 7 och 9

## Förslag till beslut

Styrelsen förslås besluta att genomföra underhållsprojekt för Hemskogsvägen 7 och 9 samt att ta ärendet vidare till kommunfullmäktige för godkännande.

## Ärendet i korthet

ÅFA:s fastigheter Ånge 73:10, Hemskogsvägen 7 och Ånge 73:9 Hemskogsvägen 9, består av två huskroppar med sammanlagt 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 1950-talet av Stiftelsen Ånge Hyresbostäder. Objekten är välbelägna med omedelbar närhet till Ånges centrum. Ett antal lägenheter har renoverats under senare år i samband med att de blivit vakanta. Endast något tiotal lägenheter är fortfarande i äldre standard. För cirka 5 år sedan åtgärdades taken. Under de senaste åren har omfattande balkongrenovering genomförts.

Den åtgärd som nu planeras består i huvudsak av:

**Fasader:** putslagning och omfärgning

**Fönster:** byte av samtliga fönster och balkongdörrar

**Avlopp:** relining av befintliga stammar

**Tappvatten:** byte av stammar

**Installationer:** byte av värmekulvert mellan husen, installation av värmeåtervinning, ventilationsåtgärder.

**Trapphus:** målning och ny belysning

**Utemiljö:** beläggning med asfalt och uppgradering av plantering och belysning

Den totala kostnaden för åtgärderna för båda husen tillsammans beräknas uppgå till ca **35 mkr inkl moms**. Avsikten är att upphandla projektet sammanhållet men att genomföra åtgärderna etappvis med start under 2025 och preliminärt färdigställande under senast 2027.

## Förvaltningens övervägande

Åtgärderna bedöms helt nödvändiga och har övervägts under längre tid. De lägenheter som renoverats är attraktiva men eftersatt yttre underhåll påverkar uppfattningen om objekten negativt, inte minst i jämförelse med väl underhållna grannfastigheter. Driftstörningar noteras t ex av att i flera lägenheter finns problem med vattentryck p.g.a. igensatta vattenledningar. Det finns återkommande problem med avlopp. Fönster är svåra att justera. Energimässigt saknas värmeåtervinning. Installation av värmeåtervinning och byte av fönster kommer göra att driftsekonomi förbättras och objektens attraktivitet kommer öka med

minskad risk för vakanser och därmed säkrare hyresintäkter och större mottaglighet för framtida hyreshöjningar.

Projektet kommer vara uppdelat i fyra separata delprojekt: fasader och fönster för nr 7, VVS för nr 7, fasader och fönster för nr 9 samt VVS för nr 9. Delprojekten kommer starta vid olika tidpunkter men delvis pågå parallellt.

Det bokförda värdet på båda objekten tillsammans är idag cirka 14,4 mkr. Marknadsvärdet för båda objekten tillsammans är ca 26 mkr per 31 dec 2024 med direktavkastningskrav 9%. Med förbättrad driftsekonomi och minskad vakansrisk kommer fastighetsvärdet att öka, men med en investering om ca 35 mkr kommer ett nedskrivningsbehov sannolikt uppstå i storleksordning upp till 20 mkr för båda fastigheterna. Nedskrivningsbehovet kan bli mindre om ökat marknadsvärde kan påvisas över tid. Då delprojekten kommer bedrivas under två till tre år är det svårt att nu fastslå hur nedskrivningar kommer påverka ÅFAs resultat för respektive år, men bedömningen är att resultatet fortsatt kommer kunna hållas positivt.

Det normaliserade driftnettot är före underhållsåtgärder för båda objekten cirka 2,4 mkr per år.

Åtgärderna finansieras genom upptagande av lån från Kommuninvest. Utökad upplåning hanteras i separat beslut.

Åtgärderna kommer tyvärr påverka hyresgästerna i större omfattning, men information och projektgenomförande kommer planeras så att störningar minimeras.

### **Beslutet ska skickas till**

Styrelsen i Ånge Fastighets- och industri AB, ÅFA

Kommunfullmäktige