



Handläggare
Ingvar Andreasson

Tel 08-737 20 91

Styrelseärende

2013-08-27

Ärende nr 11

Dnr 2013/1584-3.2.4

Slutredovisning av ombyggnad i kv. Oxnö 1, Torsbygatan 10-12 Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande.

1. Godkänna slutredovisningen av ombyggnadsprojektet kv. Oxnö 1, i Farsta.
2. Undanta fastigheten Oxnö 1 från möjligheten att ombilda till och med 2018-01-01.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäders styrelse beslutade 2011-04-12 om renovering såväl invändigt som utvändigt av kv Oxnö 1 i Farsta.

Projektet upphandlades med Titania AB som totalentreprenör till en beräknad produktionskostnad om ca 75 Mkr (motsvarande 13 265 kr/m² HYA). Projektets slutkostnad efter momsavdrag uppgår till 92,5 Mkr vilket motsvarar ca 16 592 kr/m² HYA.

Entreprenaden påbörjades under sommaren 2011 och planerades färdigställas sommaren 2012. På grund av omfattande tilläggsarbeten färdigställdes projektet först 2012-12-23.

Ombyggnaden av kv Oxnö har varit så omfattande att fastighetens standard kan likställas med nyproduktionsstandard. Den bör mot bakgrund av den genomgripande renoveringen således omfattas av femårig karens vad gäller ombildning i enlighet med gällande direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden.

Bakgrund

Familjebostäder förvärvade 2009-08-27 kv Oxnö 1 från Svenska Bostäder. Fastigheten var i stort behov av omfattande underhåll och Svenska Bostäder hade inlett en projektering av ombyggnad och modernisering av fastigheten. I samband med förvärvet övertog Familjebostäder de projektörer Svenska Bostäder anlitat för ombyggnaden.

Ärendet

Familjebostäders styrelse beslutade 2011-04-12 om renovering såväl invändigt som utvändigt. Renoveringen omfattade i huvudsak

- Samtliga lägenheter har försetts med nya kök och badrum samt nya ytskikt
- Trapphusen har försetts med nya portar och säkerhetsdörrar
- Allmänna utrymmen i källare har rustats upp med bl a nya lägenhetsförråd, ny belysning och elektroniska lås
- Energisatsning i form av tilläggsisolering, fönsterbyte och ny ventilation med värmeåtervinning
- Nya installationer för värme, vatten, ventilation, avlopp och el
- Nya större hissar, i befintliga schakt

Projektet upphandlades med Titania AB som totalentreprenör till en beräknad produktionskostnad om ca 75 Mkr (motsvarande 13 265 kr/m² HYA).

I investeringen ingick nya ventilationsåtgärder som beräknas kunna ge ca 490 000 kr/år i driftbesparing

Entreprenaden påbörjades under sommaren 2011 och planerades färdigställas sommaren 2012. Bostäderna återinflyttades i etapper med första inflyttning 2012-06-01 och sista etappen 2013-01-01. På grund av omfattande tilläggsarbeten färdigställdes projektet först 2012-12-23. Det pågår fortfarande arbeten i form av åtgärdanden av besiktningsanmärkningar. Efterbesiktning av besiktningsanmärkningar är planerat till 2013-09-02.

Familjebostäder övertog inventering och förprojektering av ombyggnaden från tidigare fastighetsägare, vilket kom att utgöra grundmaterial för framtagande av förfrågningsunderlaget. Under byggtiden upptäcktes successivt brister vilket tillsammans med ökade ambitionsnivåer för energieffektiv förvaltning medfört betydande kostnadsökningar för projektet. Det stora antalet tillkommande åtgärder har också inneburit visst forceringsarbete för att inte äventyra hyresgästernas återflyttning.

Fasadutformningen har ändrats då den föreslagna lösningen inte var tekniskt genomförbar samt oförenlig med senare ändrade brandkrav. Under pågående byggnation drabbades fastigheten av flera läckage på de delar av värmesystemet som ej skulle bytas. Detta medförde dels ökade kostnader för kompletterande nytt värmesystem, dels kostnader för effektivitetsbrister för entreprenören. Som en

följd av dessa åtgärder tillkom även kostnader för uppvärmning, då fasadarbetena försköts in på den kalla årstiden.

För att möjliggöra effektiv drift av värmesystemet har tillkommande styrfunktioner av fjärrvärmeundercentral och golvvärmesystem köpts till, liksom tilläggsisolering av taket. Det senare var även påkallat av att förebygga risken för framtida fuktskador. Vidare har trapphus på taket också tilläggsisolerats.

Under pågående projekt upptäcktes också att vissa delar av vitvaruinstallationerna och hissfunktionen inte fanns med i förfrågningsunderlaget, varför dessa fått köpas till i efterhand.

Projektets slutkostnad efter momsavdrag uppgår till 92,5 Mkr vilket motsvarar ca 16 592 kr/m² HYA.

Medelhyran uppgår idag till 1 150 kr/m² vilket motsvarar en normhyra på c:a 1 180 kr/m². Återflyttande hyresgäster erhåller hyresrabatter under två år.

Hyresgästerna i Oxnö 1 har nyligen bildat en bostadsrättsförening, vilken meddelat bolaget att de har för avsikt att intresseanmäla fastigheten för ombildning till bostadsrätter. I gällande direktiv anges att fastigheter vilka genomgått omfattande renovering och därav uppnått nyproduktionsstandard kan undantas från ombildning under fem år.

Ombyggnaden av kv Oxnö har varit så omfattande att fastighetens standard kan likställas med nyproduktionsstandard. Den bör mot bakgrund av den genomgripande renoveringen således omfattas av femårig karens vad gäller ombildning i enlighet med gällande direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011-2014, vilka antogs av koncernstyrelsen Stockholms Stadshus 2011-01-26.

Ärendets beredning

Genomförandet av totalentreprenaden har handlagts av bolagets projektutvecklingsavdelning.

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl