



Handläggare
Per Andrén
Tel 08-737 21 85

Styrelseärende
2013-10-01
Ärende nr 12
Dnr 2013/1768-3.2.4

Genomförandebeslut för ombyggnad av fastigheten Torkan 17, Norrmalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande

1. Redovisningen av projektet Torkan 17 godkänns
2. Uppdra åt VD att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande till en kostnad motsvarande 63 mnkr.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Fastigheten är i stort behov av upprustning och anpassning till modern standard för att klara dagens och morgondagens krav. Med en ombyggnad av fastigheten tillskapar Familjebostäder även sju nya bostadslägenheter av tidigare lokaler.

Total produktionskostnad, baserad på bästa anbud beräknas till 63 miljoner kronor, motsvarande cirka 26 000 kr/kvm. Ombyggnaden av fastigheten beräknas till cirka ett år med start i oktober 2013.



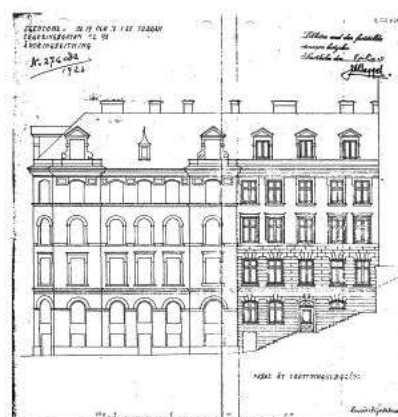
Fastigheten Torkan 17 ligger på Regeringsgatan 93 och Drottninghusgränd 1-3.

Samråd med Hyresgästföreningen och hyresgästerna har hållits. Samtliga boenden har lämnat skriftliga godkännanden till ombyggnaden.. Vidare har bygglov erhållits. Ombyggnaden förutsätter att lägenheter och lokaler evakueras, vilket idag redan är genomfört.

Hyran efter ombyggnad, uttryckt som normhyra, är 1 875 kr /kvm.

Bakgrund

Fastigheten byggdes 1888-1889 och bestod av två lägenheter per plan och trapphus, på vinden fanns tre bostäder och i källarplanet fanns fem lokaler. Gårdshuset byggdes för att innehålla tvättstuga. 1936 genomförs en stor ombyggnad som bland annat innebär att centralvärme installeras och att samtliga lägenheter förses med badrum. Fastigheten är grönmärkt på Stockholms stadsmuseums karta över byggnader med kulturhistoriskt värde. Markeringen innebär att kv Torkan 17 är en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Idag bedöms behovet av renovering som stort då fastigheterna dras med ständigt uppkomna stamstopp och fuktskador p.g.a. läckande tappvatten- och avloppsledningar. Vidare finns brister i husets ventilation och i elinstallationen, som till stora delar är den som installerades 1926.



Ärendet

Fastighetens omfattande underhållsbehov och möjligheten att kombinera detta med en satsning för att energieffektivisera fastigheten gör att den samlade satsningen på åtgärder är omfattande. Föreliggande åtgärdsförslag har utarbetats i samarbete mellan PUA och Fastighetsavdelningen

Åtgärdsförslag:

- Stambyte i kök och våtrum
- Renovering av badrum
- Nya kök i lägenheter (med möjlighet till frånval)
- Ny elinstallation i lägenheter
- Mekanisk till- och frånluft (FTX) från kök och bad
- Byte av värmesystem
- Nya handdukstorkar i badrum
- Målning/tapetsering i samtliga rum i lägenheter (motsvarande HLU)
- Bredbandsuttag
- Utbyte VA-ledningar i källare
- Ny sopanläggning
- Sju nya lägenheter tillskapas i befintliga lokaler (Se nedan)
- Lägenhet som saknar dusch utgår och blir fläktrum
- Nya fönster för vindslägenheter mot Drottninghusgränd pga värmeförluster
- Nya förråd av stål nät på vind och bottenvåning
- Renovering av tak samt putsad fasad på gårdssidan

Vid inventering av fastigheten fann bolaget att flera av de tidigare lägenheterna kontoriserats och låg placerade på olika våningsplan. Ambitionen är att återföra så många av lokalerna till lägenheter som möjligt. Detta omfattar även att flytta ner de antal lokaler som blir kvar i fastigheten, för att optimera installationer och minska störning från lokaler till lägenheter.

Fastigheten innefattar idag före ombyggnad femton lägenheter och tolv lokaler. som efter ombyggnad blir 22 lägenheter och fyra lokaler.

Omfattning före ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler
15 st.	12 st.
BOA	LOA
1 062 m ²	1 319 m ²

Omfattning efter ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler
22 st.	4 st.
BOA	LOA
1 984 m ²	418 m ²

Projektet är planerat att starta i oktober 2013. Den totala entreprenadtiden beräknas till cirka ett år vilket innebär ett färdigställande i oktober 2014.

Samråd med Hyresgästföreningen och hyresgästerna har hållits. Samtliga godkännande från de boende för fastigheten har inkommit. Vidare har bygglov erhållits. Ombyggnaden förutsätter att lägenheterna evakueras, vilket idag redan är genomfört. Evakueringen är dels till nya permanenta lägenheter samt till evakueringslägenheter inom bolagets bestånd med återflyttning. Samtliga lokalhyresgäster (4 st) som evakuerats blir återflyttande vid färdigställandet.

Totalentreprenadsförfrågan lades ut för anbudsräkning 2012-12-21 på Tendsign med begäran om inkommande av anbud efter diverse kompletteringar 2013-05-03.

Anbuden har infordrats genom förenklad upphandling enligt LOU. Sju företag lämnade anbud. Efter nollställning utifrån redovisade poängbedömda kriterier – bedömdes en anbudsgivare vara den mest förmånligaste vilken bolaget föreslår att erforderliga avtal tecknas med.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden för fastigheten baserad på anbud samt tidigare upparbetade kostnader har bedömt till 63 miljoner kronor, exkl momsrestitution för lokalerna. Av totalkostnaden avser 27 miljoner kronor underhållsåtgärder som kostnadsförs direkt. Med ny högre hyresnivå och sänkta drift- och underhållskostnader efter ombyggnaden erhålls en avkastning på 3,75 procent på investeringsdelen, det vill säga den resterande delen på 36 miljoner kronor av produktionskostnaden. Det totala avkastningsvärdet för fastigheten efter ombyggnad beräknas uppgå till 89,6 miljoner kronor, värdetidpunkt september 2013.

Normhyran för bostäder beräknas efter ombyggnad uppgå till 1 875 kr/kvm i 2013 års nivå. Återflyttande hyresgäster ges rabatt under två år.

Bolagets analys

Projekt mål:

- Varsam ombyggnad, med ställda tillgänglighetskrav inom lägenheten, i linje med Stockholms stadsmuseums klassificering samt den antikvariska undersökningen.
- Omvandla bef lokaler till lägenheter
- Energieffektivisera fastigheten, bla genom installation av energieffektiva fönster och FTX-system för ventilationen.

- Hantera bolagets hyresgäster varsamt.

Effektmål:

- Projektet ska ge en lönsamhet på aktiverad produktionskostnad (hyresökning + sänkt drift och underhållskostnad) ska vara minst 3,75 %
- Lönsamheten på nytt bokfört värde (nya driftnettot) ska vara minst 5,5 %

Projektrisker:

- Den ekonomiska belastningen avseende sopanslutning är idag ej överenskommet med trafikkontoret. Denna osäkerhet har inarbetats i ombyggnationens totala ekonomiska omfattning.
- Ombyggnation i en gammal fastighet med stort underhållsbehov, dvs. oklart hur huset ser ut innan rivning
- Projekt mitt i stan vilket medför svåra transporter