

Handläggare: Mikael Källqvist
E-post: mikael.kallqvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 29 500

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av bostäder i Kv. Monumentet 32, Götgatan 91 A& B, Södermalm

Förslag till beslut

1. Genomförandet av ombyggnation av kv. Monumentet 32 för 87 mnkr godkänns.

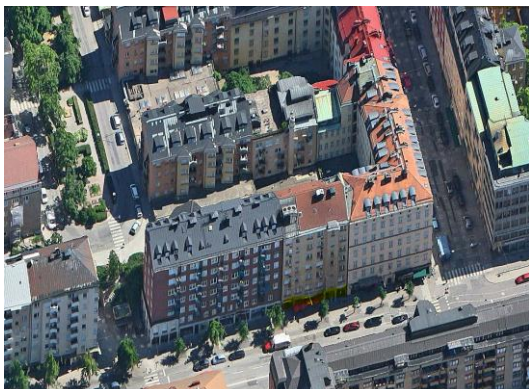
Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Kv. Monumentet 32 uppfördes 1948 och består av ett gatu- och gårdshus med adress Götgatan 91 A och B. Gatuhuset är sex våningar högt och gårdshuset fem. Fastigheten inrymmer 53 st lägenheter fördelade på 1:or om 25-26 kvm och 2:or om 47-56 kvm. Nuvarande faktisk medelhyra är idag ca 1000 kr/kvm.

I fastigheten finns även ett antal lokaler där McDonalds idag är den största hyresgäst med ca 600 kvm under både gatu- och gårdshuset i bottenplanet.

Mellan gatu- och gårdshuset finns en stor stenlagd terrass och bakom gårdshuset finns en mindre förgårdsyta mot nästa kvarter. Huset har kulturklassning "gult", dvs den lägsta klassningen.



Nuläge

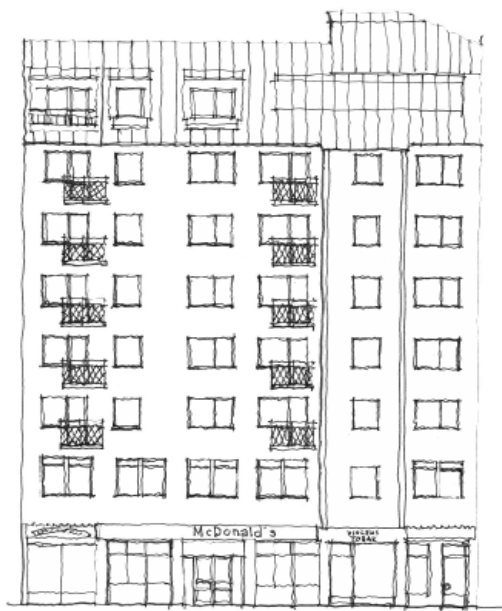
Fastigheten är i stort behov av upprustning. Inga större underhållsarbeten har gjorts sedan huset uppfördes p.g.a. intresseanmälan för bostadsrättsombildning som drog ut på tiden. Dock har horisontella rörstråk i källaren bytts under sent 90-tal. En omfattande inventering genomfördes under våren 2012 med nedanstående resultat:

- Stammar och installationer för el och VS är gamla och i behov av utbyte.
- Tätskikt i badrum är uttjänt och vattenskador är frekventa
- Pentryn är små med 40 cm breda spisar som inte tillverkas längre, vid fel/byte måste inredningen anpassas.
- Ljudstörningar mellan lägenheter och från Götgatan.
- Terrassbjälklagets täthet är osäkert.
- Fastighetens energianvändning är hög, huset förbrukade 241 KWh/kvm år 2013.
- Brandutrymning från tvättstuga och gårdshusets övre våningar uppfyller inte dagens krav.
- Sophantering sker via trapphallen som binder ihop husen.
- Outnyttjade byggrätter på vindar.
- Tom lokal i gatuhuset mot Götgatan som kan bli bostäder eller lokaler.
- Fasaden är i behov av fläckvis putslagning och generell omfärgning.

Förslag till åtgärd

Efter genomförd inventering togs ett program för åtgärder fram under hösten och våren 2013 enligt nedan:

- Lägenheter renoveras och förses ny med inredning och nya installationer. Kök och badrum totalrenoveras. Nya ytskikt på golv och väggar.
- Nytt FTX system installeras för att minska energianvändningen. Efter upprustning beräknas energianvändningen bli 140 kWh/m².
- Totalt 7 st nya lägenheter tillskapas på vindar i gatu- och gårdshus, plan 1 i gatuhuset samt i bottenplan i gårdshus. Tillkommande lägenheter i utförs i "Plus-standard", befintliga lägenheter i "Medium-standard".
- Tvättstugan flyttas upp till bottenvåning från källare för att förbättra tillgängligheten.
- Tillgängligheten i lägenheterna ses över.
- Brandutrymning säkras enligt dagens normer genom att klassa upp trapphusen till TR2 och boendesprinkling av de smålägenheter som hamnar utanför.
- HGF-lokalen flyttas från vindsvåning i gårdshus ner i källarplan.
- Nya utrymmen för källsortering i bottenplan istället för soprum och för cyklar, barnvagnar och förråd i källarplan.
- Låsbyte till elektroniskt passersystem till fastigheten för ökad trygghet.
- Balkonger till 10 st. lgh ut mot Götgatan, om bygglov medges.
- Nya lågenergifönster och för att minska buller.
- Fasad putslagas och omfärgas.
- Terrassen läggs om.



Genomförande

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet.

Just nu befinner sig projektet mellan program- och systemhandlingsskedet. En visningslägenhet håller på att iordningsställas för att underlätta samråd och inhämtande av godkännande samt att lära oss om husets skick för bättre bygghandlingar.

Hyresgästsamråd inför godkännande påbörjas efter styrelsebeslut.

Produktionen är tänkt att genomföras som en utförandeentreprenad. Gårdshuset rustas upp först därefter gatuhuset. Ca 8 månaders produktionstid per huskropp.

Hyresgäster evakueras under respektive etapp till utplockade ordinarie lägenheter på Södermalm och till Stockholmshems bostadspaviljonger i Hökarängen. Flyttningen sker genom flyttfirma och bekostas av Stockholmshem. En ombyggnadskonsulent avdelas för att ta hand om hyresgästkontakterna.

Organisation och ansvarsfördelning

Distriktschef: Roger Larsson

Områdeschef, tillika beställare: Joackim Danielsson

Förvaltare: May Sabel

Projektledare: Endre Barat

Ombyggnadskonsulent: Anette Rosendahl-Jansson

Tidplan

Första beställning om en förstudie	2011-08-31 0,2 Mkr
Beställning av förstudie och inventering	2012-02-20 1.0 Mkr
Tilläggsbeställning fortsatt programarbete	2013-01-11 0,8 Mkr
Beslut för genomförande i ledningsgruppen	2014-06-03
Beslut för genomförande i styrelsen	2014-06-

Tider i genomförandet

Projektering	fram till 2014-10
Upphandling byggproduktion	2014-11 till 2015-01
Byggproduktion	2015-02 till 2016-07
Inflyttning	i två etapper, november 2015 och juni 2016.

Ekonomi

Programkalkyl finns dat 13-05-03 inkl. evakuering av boende, ersättningar för störningar av lokaler mm. Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 87 Mkr. Fastigheten är idag bokförd till 13 Mkr. Värdet efter upprustningen bedöms till 131 Mkr.

Värdeberäkning har gjort dat 14-05-15, bifogas. Hyran efter upprustningen bedöms till 1600 kr/kvm för befintliga lägenheter, 1850 för nya lägenheter i markplan och 2200 kr/kvm för vindslägenheter.

Fördelning av investeringen över projektets genomförande

År	2014	2015/2016	2016/2017
Investering	10	50	25
Arbete	Projektering & visningslägenhet	Produktion	Produktion

Hittills nedlagda kostnader ca 2 Mkr.

Risker

1. Försenad godkännande från hyresgäster samt överklagan.
2. Kontraktsfrågor och skadeståndskrav från lokalhyresgäster, främst McDonalds för störningar.
3. Fördyringar pga. trång arbetsplats och svår etablering.

Åtgärderna för att hantera dessa risker är:

1. Tydligare ramar inför samråd vad som går att påverka samt även hyresnivåer etc. som kommuniceras ut i förhand. Tidplanen tar höjd för 6 månaders handläggning i Hyresnämnden.
2. Arbeten som påverkar lokalhyresgäster kartläggs och minimeras. I budget finns medel avsatta för skadestånd om 1,2 Mkr.
3. Tomma lokaler i huset erbjuds för etablering.

Uppföljning

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd budget sker till Stockholms shems ledningsgrupp enligt ordinarie tertiälrapportering.

Uppföljning efter färdigställande och inflyttning sker genom NKI-undersökning.

Bolagets kommentar

Fastigheten har inte genomgått någon större upprustning sedan den uppfördes och är i behov av en genomgående upprustning. Efter renoveringen blir fastigheten mer lättförvalttad, får lägre energiförbrukning, säkerhet och trygghet ökar. Vidare tillskapas sju stycken nya bostadslägenheter.

Bilagor

1. Värdeberäkning Kv. Monumentet 32, 2014-05-15 SEKRETESS