



HANDLÄGGARE

Bo Östlund
Projektledare
Tfn 08-737 22 45
Bo.ostlund@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders totalombyggnad av fastigheten Oxögat 3, Norrmalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för totalombyggnad i kv. Oxögat 3 , innefattande ombyggnad av 29 lägenheter till 16 lägenheter och 4 lokaler till 1 lokal till en total investeringsutgift om 55,6 Mnkr inkl. moms godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Kv Oxögat 3 omfattar ombyggnad av 29 lägenheter till 16 lägenheter till en total investeringsutgift om 55,6 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2015 med ett färdigställande Q2 2016. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Bedömd produktionskostnad är 55,6 mnkr inkl. moms. Ombyggnaden planeras att ta 14 månader, med byggstart under Q1, 2015.

Den nya hyran är färdigförhandlad med Hyresgästföreningen. Den överenskomna normhyran ¹ uppgår till 1750 kr/kvm (2016-års nivå).

Bygglov är sökt men ännu ej beslutat

7 st hyresgäster är evakuerade under ombyggnaden, och övriga har tackat ja till en ny permanent evakueringslägenhet.

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2016-års penningvärde.

Bakgrund

Kv Oxögat 3, Malmskillnadsgatan 43, byggdes 1868 och innefattade ursprungligen en lägenhet per våningsplan. Under 1930-talet utfördes en stor ombyggnad av fastigheten då man omvandlade en lägenhet per våningsplan till sju små lägenheter per våningsplan. De nya lägenheterna förseddes med ett badrum och kök/kokvrå per lägenhet. Fastigheten innehåller idag 29 lägenheter varav en 2 rok, och 28 stycken 1 rok, BOA² 847 m², samt fyra stycken lokaler, LOA³ 142 m².

Fastigheten är grönmärkt på Stockholms stadsmuseums karta över byggnader med kulturhistoriskt värde. Markeringen innebär att kv Oxögat 3 är en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kvarteret är ett av få hela kvarter bevarade sedan 1800-talet andra hälft.

Vid inventeringen av fastigheten fann man att tilläggen till byggnaden vid ombyggnaden under 1930-talet var i dåligt skick. Behovet av renovering bedöms som stort då fastigheten dras med ständigt uppkomna stamstopp och vattenskador, främst i samband med badrum och kök/kokvrå. Vidare finns brister på fastighetens ventilation. Fastigheten är upptagen i bolagets ombyggnadsplan.

Måtten på lägenheterna är mycket knappa och varken kök/kokvrå eller badrum uppfyller dagens minimikrav gällande tillgänglighet. Lägenhetsskiljande väggar från 1930-talet uppfyller ej gällande brand- och ljudkrav. Bjälklagen brister även i många fall avseende dagens brand- och ljudkrav. Vid kontrollmätning av bjälklagsfyllningen upptäcktes det höga koncentrationer av olja samt förhöjda värden av zink och vanadin. Fyllningsmassorna måste därmed tömmas och ersättas med nytt.

Ärendet

Vid fuktmätning av lägenheterna visade det sig att i 18 av de 29 lägenheterna finns pågående fuktskador, likaså i 3 av de 4 lokalerna. Byggnadsdelarna som tillfördes fastigheten vid ombyggnaden på 1930-talet är inte av sådan kvalitet att de är värda att bevaras, vare sig byggnadstekniskt, arkitektoniskt eller antikvariskt, enligt utlåtande från den antikvariska förundersökningen. Med vetskap av ovan nämnda, har ombyggnaden riktats in mot en totalombyggnad av hela fastigheten. Förslaget som arbetats fram bygger på fyra lägenheter per våningsplan och att fastigheten, i princip kommer att byggas om i sin helhet. De nuvarande 29 lägenheterna och 4 lokalerna kommer efter ombyggnaden att bli 16 lägenheter och 1 lokal. De delar som kommer att behållas i fastigheten är bla väggar med ursprung från 1860-talet, bjälkar i bjälklag, ytterväggar, och trapphus. Fastigheten får en helt ny och tillgänglig hiss i nytt läge.

² Bostadsarea

³ Lokalarea

Fastigheten kommer efter ombyggnaden att uppfylla gällande BBR krav för bl a tillgänglighet, ljud, brand. Energiförbrukningen beräknas att minst kunna halveras från dagens förbrukning, till minst 60 kWh/m², i enlighet med stadens miljöprogram 2012-2015. Miljö- och energikrav mäts och följs upp efter projektets genomförande, och är en del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Projektet har projekterats efter Miljöbyggnad – Silver.

PROJEKTET

Omfattning före ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler
29 st	4 st
BOA	LOA
847 kvm	142 kvm

Omfattning efter ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler
16 st	1 st
BOA	LOA
870 kvm	110 kvm

Fastigheten kommer att minska antalet lägenheter och lokaler från dagslägets 29 lägenheter och 4 lokaler till efter ombyggnaden 16 lägenheter och 1 lokal

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	1	46	5
2 RoK	11	574	66
3 RoK	3	165	19
4 RoK	1	85	10
5 RoK			
Lokaler	1	110	
Totalt:	16	980	100 %

Totalt 16 lägenheter och 1 lokal efter ombyggnad med 870 m² BOA⁴ och 110 m² LOA⁵, dvs totalt 980 m² HYA⁶.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Fastigheten är belägen på Norrmalm med adress Malmskillnadsgatan 43. Genom tillskapandet av större lägenheter borgar det för att samtliga dagens byggregler kan uppnås, och att det attraherar flerfamiljshushåll att flytta in.

⁴ Bostadsarea

⁵ Lokalarea

⁶ Hyresbärande area

ORGANISATION

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannad med en projektgrupp som innefattar: ombud, projektledare och sakkunniga.

Projektgruppsmöten hålls för projektet med representanter från fastighetsavdelningen där projektet löpande avrapporteras.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Beviljat bygglov	Väntas erhållas 2014-Q4
Genomförandebeslut i Familjebostäders styrelse	2014-12-02
Planerad byggstart	2015-Q1
Planerat färdigställande	2016-Q2
Planerad inflyttning/återflyttning	2016-Q2

RISKER

Fuktskadade bjälkar som måste ersättas med nya p.g.a. långvariga fuktskador

Förlängd uttorkning samt utökad sanering p.g.a. fuktskador

Fastigheten "rör" sig under ombyggnaden vilket medför skador på befintlig stomme p.g.a. bjälklagen måste rivas

För att minimera dessa risker har projekteringen ägnat stor tid för att i detalj beskriva hur dessa risker ska undvikas eller omhändertas.

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGA HYRESGÄSTER OCH EXTERNA PARTER

Huset är tomställt på bostads- och lokalhyresgäster.

MILJÖ

Miljö- och energiinventering är upprättad av EBAB.

Inventeringen resulterade i att samtlig bjälklagsfyllning måste bytas ut.

Efter åtgärder beräknas fastigheten klara Miljöbyggnad – Silver som första fastighet inom AB Familjebostäders ombyggnadsbestånd.

Miljö- och energikrav mäts och följs upp som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Stockholm stads miljökrav 2012-2015 ska följas

EKONOMI

Bedömd produktionskostnad är 55,6 mnkr inkl. moms. Ombyggnaden planeras att ta 14 månader, från och med Q1, 2015. Med ett ingångsvärde på 17 Tkr så kommer totalt bokfört värde att uppgå till 55 617 Tkr. Beräknat driftnetto med ny hyressättning ger en avkastning på 2,52 % efter ombyggnad.

Den nya hyran är färdigförhandlad med Hyresgästföreningen. Den överenskomna normhyran ⁷ uppgår till 1750 kr/kvm (2016-års nivå).

Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samråd med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

En ombyggnad av fastigheten är ytterst nödvändig för att åtgärda alla återkommande stamstopp med fuktskador som ett resultat av det. Därutöver har vi de identifierade miljöproblemen i den befintliga bjälklagsfyllningen. Bolaget har prövat möjligheten att tekniskt gradera upp det befintliga skicket, men inte funnit det tekniskt och ekonomiskt försvarbart. Inriktningen är därmed en total ombyggnad av fastigheten.

I samband med ombyggnaden kommer vi att energieffektivisera fastigheten med nya fönster samt ett nytt FTX-aggregat (mekaniskt från –och tilluftssystem med värmeåtervinning).

Föreslagna solceller kommer att monteras på tak om bygglov beviljas erhålls.

Inomhusmiljön förbättras avsevärt för de boende med ovan föreslaget. Inomhusluften blir avsevärt bättre och ljudnivån från utomhusbuller sänks med de nya fönstren

Bilagor

1. Bilaga bilder
2. Bilaga Investeringskalkyl

⁷ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2016-års penningvärde.