



HANDLÄGGARE

Katarina Dahlgren
Tfn 070-737 22 46
katarina.dahlgren@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders underhållsarbeten inom Kv.Mjödet 2, Hägervägen 48-104 Tallkrogen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

Slutredovisning av underhållsarbeten inom Kv Mjödet 2,
Hägervägen 48-104 Tallkrogen godkänns.

Lars Björk
tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Tomträtten Mjödet 2 i Tallkrogen färdigställdes 1951 och består av nio byggnader med 136 bostäder och 37 lokaler med en total area av 10 820 m². Projektet omfattar energisparåtgärder, säkerhetsinstallationer i källare och övriga allmänna utrymmen (säkerhetspaket) samt installation av ny sophantering i fastigheten.

Projektet startades i maj 2013 och färdigställdes i december 2014.

Ursprunglig budget fattades av styrelsen den 12 februari 2013, vilket då omfattade åtgärder motsvarande en kostnad om 77 mnkr inkl moms.

En reviderad budget fattades av styrelsen den 4 mars 2014 då kostnadsposter tillkommit, varmed en budgetutökning var aktuell. Kostnadsökningen har omfattat tilläggsbeställningar för fönsterbyte av lokaler, ny utökad sophantering, asbetsanering m.m. Kostnaden för projektet har därför ökat och en ny reviderad

projektbudget beslutades av styrelsen till 90mnkr, en kostnadsökning på 13 mnkr för projektet.

Slutkostnaden för projektet är framräknad till 90mnkr.

Målsättningen för projektet har varit att öka hyresgästernas trygghet och boendemiljö samt få en energibesparing med drygt 100kWh/kvm och år

Bakgrund

I samband med bolagets EU ansökan om ett ekonomiskt stöd för energibesparingsprojekt i samverkan med Miljöförvaltningen i Stockholm beslutades AB Familjebostäder att anpassa kv. Mjödets 2 till ställda krav. Det innebar satsningar på energieffektivisering, genom fasad och fönsteråtgärder, uppvärmning med bergvärme, samt ventilationsåtervinning. Utöver dessa satsningar ingick satsningar på produktion av förnyelsebar energi på fastigheten, såsom solpaneler. Då Stockholms stads ansökan ej blev utvald att ta del av EU stödet så beslutade AB Familjebostäder att behålla projektkonceptet med fokus på energisatsningar. Projektet ingår i renoveringsindikatorn år 2013 som på uppdrag av Stockholms Stadshus AB sammanställer alla projekt årligen, som uppfyller energieffektivisering om mer än 30 %, åtgärdad yta jämfört med den totala ytan i fastighetsbeståndet.

De utförda upprustningsåtgärderna omfattar samtliga byggnader men med lite olika inriktningar.

ÄRENDET

Åtgärdsprogrammet för fastigheterna är en kombination av en energieffektivisering och standardhöjande åtgärder för ökad trygghet och kvalitet för de boende, och omfattar ny ventilation, elinstallationer, installation av energiklassade fönster för bättre energi- och ljudvärden, adekvat tilläggsisolering, säkerhetspaket m.m.

De tillkommande insatserna som föranlett budgetutökning omfattar tillkommande markarbeten, ny sophantering med tillhörande markarbeten, byte av avlopps- och dagvattenledningar till tomtgräns för att få ett nytt avloppssystem till fastigheten, nya undercentraler som krävt en omprojektering för att erhålla rätt effekt under produktion, dränering av Högervägen 100-104, samt renovering av tre stycken lokaler

Åtgärder kopplade till arbetsmiljö och miljökrav, som belastat projektet och påverkat slutkostnaden är uppgradering av taksäkerhet, samt mer omfattande asbetssanering.

I samband med pågående arbeten har det konstaterats att fastighetens butiksönster var i behov av utbyte, vilket genomfördes i slutet på projektet.

Fastighetens energianvändning innan ombyggnaden uppgick i snitt till 167kWh/kvm och år. Efter åtgärder beräknas energianvändningen minska till 50-60kWh/kvm, vilket ger en besparing med drygt 100kWh/kvm och år

OM FASTIGHETEN

Tomträten Mjödets 2 i Tallkrogen färdigställdes 1951 och består av nio byggnader med 136 bostäder och 37 lokaler och är beläget på adresserna Hägervägen 48-104.

TIDPLAN HYRESGÄSTPÅVERKAN

Projektet startades i maj 2013 och färdigställdes i december 2014. Projektet har utförts med kvarboende.

Hyresgästföreningen har för sina medlemmar framfört synpunkter på hur kommunikationen skett mellan projektet och hyresgäster, samt att utfört arbete varit så omfattande och komplext att en reduktion av hyran för men i boendet torde vara att rekommendera hyresgästerna. Bolagets bedömning är att projektet haft få klagomål, som har behandlats och åtgärdats snabbt, vilket kan värderas som ett rimligt förfarande för ett underhållsarbete, och inte ska medge någon hyreskompensation.

Efter avslutat projekt är vår bedömning genom kontakt med de boende att man är nöjd med de förbättringar som är utförd i fastigheten.

Projektgruppen kommer att träffas och utvärdera projektet utifrån kontakter med hyresgäster, samt utifrån vår egen uppfattning, med förslag om beslut till förvaltningsrådet om eventuell kompensation.

EKONOMI

Ett genomförandebeslut fattades 12 februari 2013, vilket då omfattade åtgärder motsvarande en kostnad om 77 mkr. En reviderad projektbudget är fattad av styrelsen den 4 mars 2014 och är framräknad till en total projektkostnad om 90 mkr, vilket innebär en budgetutökning om 13 mkr.

Slutkostnad för projektet uppgår till 90 mkr.

Upprustningen med säkerhetspaketet i källare ger en hyreshöjning om 86kr/månaden i 2014 års hyresnivå, vilket ger ett förbättrat driftsnetto om 13 kr/kvm. Resterande åtgärder leder inte till ytterligare justeringar av nuvarande utgående hyror.

På kostnadssidan beräknas energisatsningarna och besparingsåtgärderna i fastigheten medföra minskade energikostnader med drygt 100kWh/kvm och år, vilket innebär ett förbättrat driftnetto om ca 140kr/kvm och år.

MILJÖ

Miljöinventering, rivningsplan och inventeringsprotokoll har tagits fram.

Miljöronder har utförts under produktion.

Farligt avfall har uppstått som inte gått att förutse då omfattningen av projektet blivit mer omfattande än den initierande miljöinventeringen. Det har funnits brister i hantering av farligt avfall, som har åtgärdats efter anmärkning.

I stort har byggvaror varit godkända i byggvarubedömningen, två avvikelser har förekommit som accepterats av Familjebostäder.

Entreprenören har efterlevt:

Miljöpolicy Familjebostäder

Byggvarubedömningen, BVB

Rivningsplan för projektet

Familjebostäders driftenhet har nu övertagit driftansvaret och loggar nu hur anläggningen går, samt följer upp energiförbättringarna för fastigheten. Arbeten med att optimera anläggningen har pågått under produktionen och justeras kontinuerligt. En skarp uppföljning kan ske först 1 år efter driftsättningen av anläggningen.

Ärendets beredning

Projektutvecklingsavdelningen har drivit projektet på uppdrag av Fastighetsavdelningen.

Projektet är slutredovisat i förvaltningsrådet.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten Mjödet 2 är nu helt färdigställd och anläggningen är i drift. Resultatet av fastighetens energiförbättring kommer Familjebostäder årligen att rapportera in till Stockholm Stadshus AB som sammanställer de projekt som uppfyller energieffektivisering om mer än 30%, åtgärdad yta att jmf med fastighetens totala yta. Trygghetssatsningarna som genomförts i källarna kommer att innebära en mycket tryggare och säkrare miljö för våra hyresgäster att vistas i, vilket historiskt sett alltid har gett ett förbättrat resultat i kundenkäter i andra åtgärdade fastigheter i bolagets bestånd.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial

Bildbilaga



Situationsplan över kv. Mjödet 2



Fastigheten före



Efterbild gavel långsida etapp 2 (Tilläggsisolering, fönsterbyte, skärmtak över entré) Gavel infärgad lika ursprungsutförande.



Efterbild Gavel etapp 2, etapp 3 innergård, Soppantering



Efterbild Innergård etapp 2 (Tilläggsisolering, fönsterbyte, nya balkongfronter, taksäkerhet)



Efterbild Gavel etapp 3 (Tilläggsisolering, fönsterbyte) Gavel infärgad i kulör lika ursprungsutförande



Efterbild gavel etapp 1 (tilläggsisolering, fönsterbyte, nya balkongfronter)



Efterbild Etapp 4 (fönsterbyte)