



HANDLÄGGARE

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

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnad av kv Ormen Större 1, Södermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Reviderat genomförande av kv. Ormen Större 1, innefattande totalombyggnad av 9 lägenheter och 5 lokaler, samt omvandling av 9 lokaler till 15 nya lägenheter till en total investeringsutgift om 80,7 mnkr inklusive moms godkänns

Lars Björk
tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Kv Ormen Större på Södermalm med byggår 1890 avser ombyggnad av 9 bostadslägenheter och 14 lokaler. Projektet innefattar utökning av antalet lägenheter från 9 till 24, vilket möjliggörs av dels ombyggnad av kontorslokaler, dels komplettering lägenheter på vind. Antalet lokaler minskas därmed från 14 till 5. Projektet pågår med en första inflyttning i mars 2015.

Fastigheten har tidigare varit uppe till styrelsen för genomförandebeslut 2013-08-27 med produktionskostnad om 68,3 mnkr inklusive moms.

Förändringar i ombyggnadsprojektet från föregående styrelsebeslut är följande:

- En ny lägenhet i bottenvåningen har tillkommit
- Större omfattning av antikvariska åtgärder
- Mer omfattande arbeten för anslutning av fastigheten till sopsugsanläggningen på Mariatorget, samt det schaktarbete som krävdes över Hornsgatan.
- Utökad möjlighet till fastighetens källsortering
- Mer omfattande mögelsanering av fd lokalers golvbjälklag
- Mer omfattande förstärkning av golvbjälkar i trä med nya stålbalkar
- Samtliga golv i alla våningsplan har riktats upp i våg.

- Mer omfattande brandtätning mellan lägenheternas brandceller p g a tidigare för oss okänd brand och dess åtgärd
- Bedömda forceringskostnader förorsakade av Fortum El's försenade arbete med indragning av ny elservis till fastigheten
- Merkostnader för nya fönster och köksuppställningar, samt takkonstruktioner förorsakade av felaktigheter och brister i konsulthandlingar.
- Utökning av en lokal med ca 50 kvm i källare

Förelagt ärende redogör för budgetutökning om 12,4 mnkr vilket ger sammantagen ny utgift om 80,7 mnkr inklusive moms. Förväntat momsavdrag om ca 3,9 mnkr kan ge en nettoutgift på 76,8 mnkr.

Bakgrund

Fastigheten har tidigare varit uppe till styrelsen för genomförandebeslut ombyggnad daterat 2013-08-27 med produktionskostnad om 68,3 mnkr inklusive moms. Upphandlingen annonserades 2013-02-12 på Tendsign med begäran om inkommande av anbud daterat 2013-05-15 med förlängning av anbudstid till daterat 2013-06-17. Upphandlingen genomfördes som en öppen upphandling enligt LOU. Vid anbudstiden utgång daterat 2013-06-17 hade 7 anbudsgivare lämnat in anbud. Tilldelad entreprenör blev BTH Bygg AB.

Omfattningen av tillägsarbetena har i sent skede av ombyggnaden kunnat fastställas och kostnadsberäknas fullt ut. Kostnaderna för nedan redovisat ryms inte inom ramen för beslutad projektkostnad, vilket föranleder en reviderad projektkostnad.

Den begärda budgetutökningen omfattar följande förändringar och kostnaderna inkluderar moms:

- En ny lägenhet i bottenvåningen har tillkommit om 1,0 mnkr
- Större omfattning av antikvariska åtgärder om 0,8 mnkr
- Mer omfattande arbeten för anslutning av fastigheten till sopsugsanläggningen på Mariatorget, samt det schaktarbete som krävdes över Hornsgatan, vilket har utökad möjlighet till fastighetens källsortering om 3,8 mnkr
- Mer omfattande mögelsanering av fd lokalers golvbjälklag om 1,3 mnkr
- Mer omfattande förstärkning av golvbjälkar i trä med nya stålbalkar om 0,9 mnkr
- Samtliga golv i alla våningsplan har riktats upp i våg om 1,1 mnkr
- Mer omfattande brandtätning mellan lägenheternas brandceller p g a tidigare för oss okänd brand och dess åtgärd om 0,4 mnkr
- Bedömda forceringskostnader förorsakade av Fortum El's försenade arbete med indragning av ny elservis till fastigheten om ca 1,7 mnkr
- Merkostnader för nya fönster och köksuppställningar, samt takkonstruktioner förorsakade av felaktigheter och brister i konsulthandlingar om 0,9 mnkr
- Utökning av en lokal med ca 50 kvm i källare om 0,5 mnkr

Ärendet

Kv. Ormen Större 1 på Södermalm omfattar ombyggnad av 9 lägenheter och 14 lokaler. 9 av lokalerna var utförda i strid mot gällande detaljplan, vilket medförde att några förändringar av lokalerna över entréplanet inte var tillåtna. Beslutet var därmed att ändra dessa lokaler till 11 nya bostadslägenheter, och detaljplanebestämmelserna har därmed uppfyllts. Därutöver har 3 nya vindslägenheter tillskapats. Det totala lägenhetsantalet har därmed utökats från 9 till 24 och lokalantalet minskats från 14 till 5.

Projektet

Omfattning före ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
9st	14st	0st
BOA	LOA	BTA
688kvm	1524kvm	0kvm

Under ombyggnaden har möjligheten till ytterligare en liten lägenhet skapats, i en del av en lokal, vilket inneburit att vi har ökat antalet lägenheter med ytterligare 1 stycken lägenhet, från beslutade 23 stycken lägenheter till 24 stycken lägenheter.

Omfattning efter ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
24 st.	5 st.	0 st.
BOA	LOA	BTA
2129 m ²	360 m ²	0 m ²

Geografiskt område

Ormen Större 1 med adress Hornsgatan 52/Blecktornsgränd 12 på Södermalm
Byggnadsår 1890.

Organisation

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannad med en projektgrupp. Projektgruppsmöten med representanter från Fastighetsavdelning genomförs löpande för avrapportering.

Risker

Merparten av riskerna är nu identifierade och omhändertagna. Det som nu tillkommit är de förseningsarbete som ombyggnaden råkat ut för, förorsakat av Fortum El's förseningar. Detta kommer att innebära forceringsarbete för att kunna hålla tidpunkten för inflyttningarna, och därmed merkostnader för forcering.

Miljö

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem, och sker först 1 år efter färdigställande av ombyggnaden.

Tidplan

Ombyggnaden pågår med en första inflyttning i mars 2015.

Ekonomi

Ursprunglig projektkostnad beslutades av styrelsen 2013-08-27 om genomförande av kv. Ormen Större 1 på Södermalm, och omfattade ombyggnad av 9 lägenheter och 14 lokaler, till en total projektkostnad om 68,3 mnkr inklusive moms. Förelagt ärende redogör för budgetutökning om 12,4 mnkr vilket ger sammantagen ny utgift om 80,7 mnkr inklusive moms. Förväntat momsavdrag om ca 3,9 mnkr kan ge en nettoutgift på 76,8 mnkr.

Den fastställda normhyran i 2014 års nivå uppgår till efter ombyggnad, 1 630 kr/kvm för befintliga och tidigare lokaler numera lägenheter. Vindslägenheters normhyra uppgår till 1 725 kr/kvm

Fastigheten är i bokslutsvärderingen värderad till 94 mnkr inkl. ett avdrag för kvarstående investering på 10 mnkr. Det vill säga att i färdigt skick är fastighetens marknadsvärde 104 mnkr. Detta ger ett kvm värde av 41 600 kr/kvm

I åtgärdsplanen för 2015 kommer utökningen av projektbudgeten att säkras genom omdisponeringar inom befintliga ramar.

Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Under ombyggnaden har mer omfattande antikvariskt och värdefulla detaljer framkommit, som bolaget i samråd med den antikvariska sakkunniga beslutat att bevara och ta fram. De detaljerna som beslutats om är bl a mer omfattande stuckatur i lägenheter samt i trapphus, mer omfattande återställande av de unika kakelugnar, upptäckten av originalmålningar på vägg-och tak i entré och trapphus, som nu skrapats fram och ska restaureras med hjälp av konservator, vilket inte var medräknat i den ursprungliga projektkostnaden.

Den ursprungliga placeringen av sopsugsanläggningens dockning var i fastighetens fasad mot Hornsgatan, vilket inte var genomförbart med den tilltänkta angöringsplatsen för sopbilen. Under projektets genomförande erhöll bolaget ett löfte från trafikkontoret om att få ansluta vår fastighet till den befintliga sopsugsanläggningen vid Mariatorget, vilket inneburit en schakt och ledningsdragnings över Hornsgatan.

Anslutningen till den befintliga sopsugsanläggningen med dockning vid Mariatorget är både ett arbetsmiljö- och miljöriktigt beslut då det ger förutsättningar till sortering av övriga fraktioner inom fastigheten.

De mer omfattande mögelsaneringarna är en tvingande åtgärd för en god inomhusmiljö. Åtgärderna med sanering var med som en kostnadspost i den ursprungliga projektbudgeten, men inte i den omfattning som nu är genomförd.

Samtliga golvbjälkar är förstärkta med nya stålbalkar då den befintliga bärigheten var kraftigt nedsatt p g a röta, och därmed har alla golvbjälklag fått riktas upp i våg.

Under förra ägarens tid har det brunnit i fastigheten vilket medfört att brandceller är punkterade, vilket inte kunde förutspås vid inventeringen. Släckningsarbetet efter branden har även burit spår på fyllnad i bjälklag och rötskadade bjälkar.

Under ombyggnaden har en ny liten lägenhet tillskapats som ett bra tillskott för en ungdomslägenhet.

Ombyggnaden har påförts merkostnader för omprojektering av nya fönster och köksuppställningar, samt takkonstruktioner som är förorsakade av stora felaktigheter och brister i konsulthandlingar.

Ombyggnaden kommer att påföras forceringskostnader förorsakade av Fortum El´s försenade arbete med indragning av ny elservis till fastigheten. Arbetena skulle enligt beställning och tidplan varit genomförda redan våren 2014.

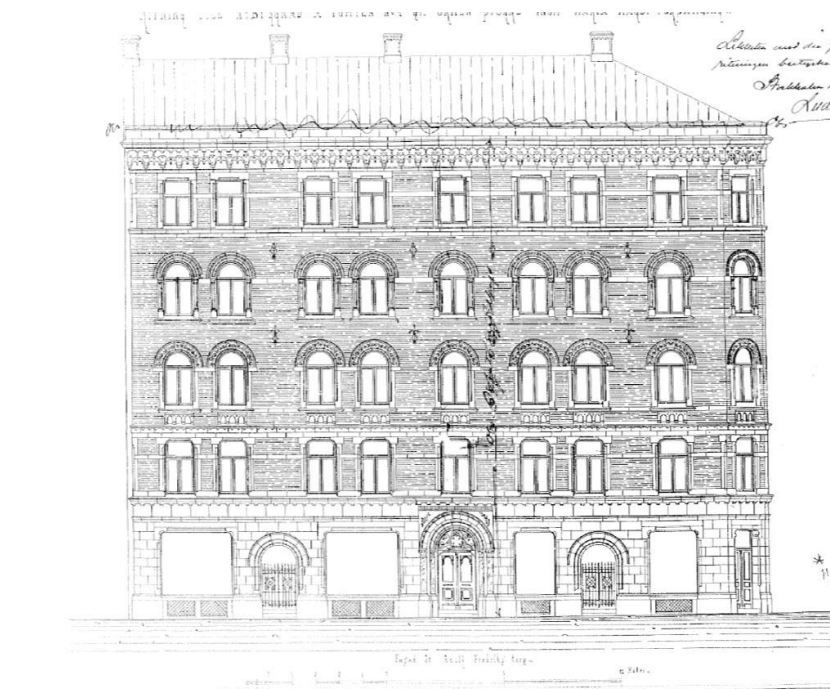
Bilagor

1. Bilaga Bilder
2. Bilaga Investeringskalkyl

Bilaga bilder



Situationsplan



Fasad mot Hornsgatan



Fasad mot Hornsgatan



Fasad mot Blectornsgränd



Entre´ Hornsgatan innan ombyggnad



Rum i lägenhet innan ombyggnad



Kalelugn innan ombyggnad



Stuckatur i tak innan ombyggnad



Stuckatur i tak innan ombyggnad