



HANDLÄGGARE

Per Andrén
Projektchef
Tfn 08-737 21 85
Per.andren@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders ombyggnad av kv Torkan 17, Norrmalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

Slutredovisning för ombyggnad av kv Torkan 17, Norrmalm godkänns.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Kv Torkan 17 omfattade en total renovering och ombyggnation av 15 st lägenheter och 12 lokaler till 22 lägenheter och 5 lokaler. Då det var en total ombyggnad så evakuerades hela huset och endast två stycken av bostadshyresgästerna återflyttade övriga bostadshyresgäster blev permanent omflyttade.

Projektet byggstartades Okt-2013 och färdigställdes Dec-2014. Inflyttning skedde 2014-12-16. Ursprunglig budget beslutad av styrelsen 2013-10-01 och uppgick till 63 mnkr inkl. moms. Projektets totala slutkostnad uppgår till 56,6 mnkr inkl. moms.

I den tidiga budgeten kalkylerades en riskpeng med hänsyn till en dyr och komplex sopsugslösning som ännu inte var färdigförhandlad med trafikkontoret när upphandlingen gjordes. Det är även en komplexitet i ombyggnader av sekelskifteshus, vilket gör att det är svårt att veta exakt hur huset är konstruerat innan man river, vilket har medräknats i den ursprungliga budgeten. Budget har därefter reviderats i prognosarbetet allt eftersom riskerna eliminerats.

Projektets målsättning var att, i linje med bolagets ägardirektiv, skapa förutsättningar att kunna förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning.

Bakgrund

Bolaget har ett fastighetsbestånd i alla stadens årsringar. Äldre fastigheter behöver tids nog omfattande ombyggnationer för att även i framtiden kunna erbjuda bostäder av hög kvalitet som uppfyller miljö- och myndighetskrav, en god boendemiljö och som kan förvaltas för en långsiktig stabil värdetillväxt.

Ärendet

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

Anbuden har infordrats genom förenklad upphandling enligt LOU.

Det var 7 företag som lämnade anbud. Efter utvärderingen, utifrån redovisade poängbedömda kriterier, bedömdes BTH Bygg AB vara den mest förmånligaste anbudsgivaren, och ett avtal skrevs med företaget.

OM FASTIGHETEN

Kv Torkan 17 ligger på Regeringsgatan 93 och Drottninghusgränd 1-3. Fastigheten byggdes 1888-1889 och bestod av två lägenheter per plan och trapphus. På vinden fanns tre bostäder och i källarplanet fanns fem lokal. Gårdshuset byggdes för att innehålla tvättstuga. 1936 sker en stor ombyggnad av fastigheten som bl. a 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.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastigheten var i stort behov av upprustning och anpassning till modern standard, för att klara dagens krav. Tidigare drogs fastigheterna med ständigt uppkomna stamstop och fuktskador p.g.a. läckande tappvatten- och avloppsledningar. Vidare fanns brister i husets ventilation och i elinstallationen, som till stora delar var den som installerades 1926.

ÅTGÄRDER

Föreliggande åtgärdsförslag utarbetades i samarbete mellan Projektutvecklingsavdelningen och Fastighetsavdelningen och omfattade i huvudsak följande åtgärder:

- Stambyte i kök och våtrum
- Renovering av badrum
- Nya kök i lägenheter
- Ny elinstallation i lägenheter
- Mekanisk till- och frånluft (FTX) från kök och bad
- Byte av värmesystem

- Nya handdukstorkar i badrum
- Målning i samtliga rum i lägenheter
- 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

Tidigare inom samma projekt har även gården renoverats.

Vid inventeringen av fastigheten fann man att flera av de tidigare lägenheterna kontoriserats och låg placerade på olika våningsplan. Ambitionen har varit att återföra så många av lokalerna tillbaka till lägenheter, samt att samla kvarvarande lokaler längre ned i huset, för att med detta optimera installationerna och minska störning från lokalerna till lägenheterna. Med ombyggnaden återskapades 7 stycken nya lägenheter i tidigare lokaler, och därmed minskades lokalerna från 12 st till 5 st.

Omfattning bef

Antal lägenheter	Antal lokaler
15 st.	12 st.
BOA	LOA
1062 m ²	1319 m ²

Omfattning efter ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler
22 st.	5 st.
BOA	LOA
2027 m ²	416 m ²

HYRESGÄSTPÅVERKAN

Samråd med Hyresgästföreningen och hyresgästerna hölls innan produktionsstart. Samtliga godkännande från de boende för fastigheten samt bygglov erhöles. Ombyggnaden förutsatte att lägenheterna evakuerades. Evakueringen skedde dels som omflyttning till nya permanenta lägenheter, samt till evakuerings-lägenheter inom bolagets bestånd med återflyttning (2 st). Samtliga lokalhyresgäster (5 st) som evakuerades blev återflyttande efter färdigställandet.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut	Q3-2011
Projektering	Q1-2013
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q3-2013
Upphandling	Q3-2013
Byggstart	Q4-2013
Inflyttning	Q4-2014
Slutredovisning	Q4-2015

EKONOMI

I den ursprungliga beslutade budgeten (genomförandebeslut) bedömdes den totala produktionskostnaden för ombyggnaden baserat på anbud samt tidigare upparbetade kostnader till 63 mnkr exkl momsrestitution för lokalerna. I Cash-Flow räknades med att finansiera ombyggnaden med 27 mnkr på underhåll och 35,9 mnkr på aktivering. Med detta uppfylldes lönsamhetskravet på 3,75 %. Den i budgeten föreslagna normhyran i 2013 års hyresnivå uppgick till efter ombyggnad, ca 1875 kr/kvm med rabatt för återflyttande hyresgäster.

Genomförandebeslut	Slutredovisning
63 Mnkr	56,6 Mnkr

I slutredovisningen uppgår den totala produktionskostnaden för fastigheten till 56,6 mnkr inkl. moms. I investeringskalkylen har 24 mnkr av totala slutkostnaden om 56,6 mnkr belasta resultatet, resterande investering om 44,8 mnkr aktiverats, vilket innebär en slutlig lönsamhet motsvarande 3,24%. Den förhandlade normhyran i 2014 års nivå uppgick till efter ombyggnad med 1595 kr/kvm. Trots att produktionskostnaden har minskat med 6,4 Mkr och att vi räknat med en lägre fastighetsskatt och tomträttsavgäld för de minskade antalet lokaler, redovisas en lägre lönsamhet än genomförandebeslutets avkastningskrav.

MILJÖ

Utöver gällande lagstiftning har Familjebostäders interna miljökrav utgjort grunden för projektets miljöarbete. En projektanpassad miljöplan har tagits fram och entreprenören samt projektledaren har informerats om miljökraven. Miljöplanen har legat som grund för miljöarbetet i projektet. En extern miljökontrollant har totalt utfört 6 miljökontroller. Vid ronderna kontrollerades bland annat material, dokumentation och avfallshantering.

Entreprenören har överlag varit noggrann med att inrapportera produkter på Byggvarubedömningen.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av projektutvecklingsavdelningen med stöd av fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Projektet har hållit sig inom den budget som styrelsen fattade beslut på.

Familjebostäder har genom ett aktivt arbete kunnat avstyra de risker som fanns i projektet, och till en sänkt totalkostnad levererat inom projektets uppställda mål.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial