



HANDLÄGGARE

Martin Flavet
Projektledare
Tfn 073-91 92 904
martin.flavet@extern.familjebostader.com

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnad av bostäder i kv Limkakan 4, Gubbängen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Reviderat genomförande av ombyggnad i kv Limkakan 4 Gubbängen, innefattande renovering av 70 befintliga lägenheter, tillskapande av 34 nya lägenheter, samt färdigställande av 3 lokaler till en total investeringsutgift om 285 mnkr inkl. moms godkänns.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Tidigare styrelsebeslut har innefattat ombyggnad av 70 lägenheter och tillskapande av 34 nya lägenheter, samt fastighetsknutna arbeten för fastighetens tre lokaler. Därefter har ytterligare fel uppkomna under initialt entreprenadavtal upptäckts vilket föranleder nu reviderad projektbudget. I ny budget ingår även fullt färdigställande av fastighetens tre lokaler. Detta till en ny total investeringsutgift om 285 mnkr inkl. moms (jmf 178 mnkr, reviderat genomförandebeslut daterat 2014-12-02) .

Ursprunglig entreprenad med Titania Bygg & VVS AB resulterade i mars 2014 i hävning och mothävning. Efter upphandling kontrakterades i augusti 2015 Einar Mattson AB. Snart upptäcktes att fastigheten var kontaminerad med asbest förorsakad av tidigare entreprenörs arbete vilket krävde ett omfattande saneringsarbete. Kort därefter konstaterades även att tidigare entreprenör felaktigt utfört arbete i bärande konstruktioner medfört omfattande försvagningar av husets totala stabilitet. På uppdrag av Familjebostäder

genomförde WSP en omfattande utredning av de fel som uppdagats. Under utredningsperioden kunde endast en mindre del av kontraktsarbeten utföras.

Mot bakgrund av uppkommen situation har entreprenadjuridisk sk rubbning¹ uppkommit för nuvarande entreprenör Einar Mattsson AB. För att fortsätta produktionen har bolaget därför tecknat ett tilläggsavtal om samverkan med entreprenören vilket gör att lägenheterna kan färdigställas och flyttas in med start Q2 2018.

En juridisk process pågår mellan Familjebostäder (bolaget) och Titania Bygg & VVS AB i vilken bolagets anspråk i nuläget uppgår till 75,3 mnkr. De konstruktionsfel och andra fel som föranleder reviderat genomförandebeslut kommer att föras till detta belopp.

Efter det att ursprungligt entreprenadavtal gick till hävning har bolaget genomfört omfattande besiktningar och undersökningar av de arbeten som Titania Bygg & VVS AB utfört innefattande samtliga byggnadstekniska aspekter. En värdering är genomförd som grundar sig på volymen utfört arbete samt kvalitén på utfört arbete. Men, sett till omfattningen på de felaktigt utförda arbeten som över tid upptäckts kan dock inte till fullo uteslutas att ytterligare felaktigheter upptäcks som får påverkan på budget och tidplan. Risker hanteras med utökad intern kontroll med en mycket nära avstämning av byggnationens progress mellan beställare och entreprenör och är omhändertagen i reviderad investeringskostnad.

Bakgrund

Styrelsen fattade genomförandebeslut om projektet i maj 2012 med en produktionskostnad om 102 mnkr. Efter upphandling tilldelades Titania Bygg & VVS AB avtalet.

Under entreprenaden uppdagade bolaget löpande fel och brister i utfört arbete och produktionen låg hela tiden efter överenskommen produktionstidplan. Detta fick till följd att bolaget innehöll utbetalningar. 2014-03-18 hävde Titania Bygg & VVS AB entreprenaden p g a utebliven utbetalning och 2014-03-20 mothävde bolaget entreprenaden med hänvisning till att entreprenören kontraktsvidrigt hävt entreprenaden, samt att avtalad färdigställandetid ej kunde efterlevas inom kontraktstiden.

Efter hävning genomförde bolaget med extern besiktningsgrupp slutbesiktning av Titania Bygg & VVS AB:s utförda delar samt en värdering av volym på utfört arbete och kvalitet. Slutsatserna utgör underlag i den genstämning som bolaget gjort mot Titania Bygg & VVS AB vilken i dagsläget uppgår till 75,3 mnkr.

¹ När ej angivna förutsättningar uppkommer i en entreprenad aviserar entreprenören hinder. När hinder ger större/omfattande avvikelser övergår aviseringen till *rubbning* vilket kan föranleda rätt för entreprenören att häva avtalet.

Hösten 2014 gjordes omprojektering för nytt förfrågningsunderlag. Efter upphandling kontrakterades augusti 2015 Einar Mattson AB med byggstart kort därefter. Snart upptäcktes att fastigheten var kontaminerad med asbest förorsakad av tidigare entreprenörs arbete och ett omfattande saneringsarbete påbörjades. Kort därefter konstaterades även att tidigare entreprenör utfört arbete i befintligt bärande konstruktioner som medfört omfattande försvagningar av den totala stabiliteten i huset vilket föranledde skyddstopp under en kort period.

På uppdrag av bolaget genomförde WSP en omfattande utredning av de fel som uppdragats i syfte att säkerställa hur förstärkningsarbete kan genomföras utan att förändra slutprodukten nämnsvärt. Under utredningsperioden kunde endast en mindre del av arbeten utföras. Mot bakgrund av detta anmälde Einar Mattsson hinder som sedan gick över i rubbning p g a för stora avikelser mot givna ursprungsförutsättningar.

Utredningens slutsats är att omfattande förstärkningsarbeten av konstruktionen krävs vilket fördyrar projektkostnaden och ger ytterligare försening. Vidare har i tillkommande utredning även konstaterat följande fel uppkomna under initial entreprenad;

- Felaktig renovering av fasad och plåtarbeten runt fönster och balkonger.
- Felaktiga pågjutningar av bjälklag på våningsplanen.
- Felaktig spackling av golv.
- Bristfälligt utförda brand- och ljudtätningar mellan lägenheter.

Sammantaget allt fel som kräver åtgärd vilket ger fördyringar och tidsförskjutningar.

Ärendet

FASTIGHETEN

Tomträtten Limkakan 4 (Lingvägen 96-108) med byggår 1964, består av ett 85 meter långt lamellhus i nio våningar samt källarvåning. Entréplanet innehåller lokaler. Även på plan 1-3 finns ca 3 000 m² lokaler. Plan 4-7 innehåller smålägenheter och på plan 8 finns två lägenheter som tillkom 1991.

PROJEKTET

Omfattning före ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler
70st	12st
BOA	LOA
3105kvm	6106kvm

Lägenhetsfördelning före ombyggnad

Lägenhetsstorlek	Antal
1 RK	22 st
2 RK	45 st
3 RK	2 st
4 RK	1 st
Summa	70 st

Omfattning efter ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler
104st	6st
BOA	LOA
5846kvm	2922kvm

Lägenhetsfördelning efter ombyggnad

Lägenhetsstorlek	Antal
1 RK	26 st
2 RK	50 st
3 RK	20 st
4 RK	4 st
5 RK	4 st
Summa	104 st

Huset är tomställt på bostad- och lokalhyresgäster. Inga hyresgäster kommer att återflytta. Avtal med Hyresgästföreningen om ny hyra är inte klart.

EKONOMI

Milstöple	Beslut	Datum	Budget
Genomförandebeslut	Styrelsen	2012-05-29	102 Mnkr
Reviderat Genomförandebeslut	Styrelsen	2014-12-02	178 Mnkr
Reviderat Genomförandebeslut	Styrelsen	2016-12-06	285 ² Mnkr

För att färdigställa projektet och rätta till tidigare felaktigheter samt färdigställa 3 stycken lokaler äskar bolaget om en budgetutökning om 107 mnkr jmf tidigare reviderat genomförandebeslut. Detta ger 285 mnkr (brutto) i slutkostnadsprognos för projektet, inklusive upparbetat. (motsvarande 30 996 kr/kvm hyresbärande area (HYA¹). Med ett ingångsvärde på 17,6 mnkr kommer totalt bokfört värde efter färdigställandet att uppgå till 285 mnkr vilket ger en avkastning på 2,2 %.

² Varav 8,4 mnkr är hänfödda till fullt färdigställande av lokaler, kostnader som inte ingick i beslut från 2014-12-02.

TIDPLAN OCH TIDIGARE BESLUT

Aktivitet	Datum	Beslutad PK	Byggstart	Färdigställande	Planerad inflyttning (ettappvis)
Genomförandebeslut	2012-05-29	102 Mnkr	2012-Q3	2014-Q3	2014-Q4
Rev. genomförandebeslut	2014-12-02	178 Mnkr	2015-Q3	2017-Q1	2017-Q1
Rev. genomförandebeslut	2016-12-06	285 Mnkr	2016-Q4	2018-Q2	2018-Q2

RISKER

Efter det att ursprungligt entreprenadavtal gick till hävning har bolaget genomfört omfattande besiktningar och undersökningar av de arbeten som Titania Bygg & VVS AB utfört, innefattande samtliga byggnadstekniska aspekter. En värdering är genomförd som grundar sig på volymen utfört arbete samt kvalitén på utfört arbete. Men, sett till omfattningen på de felaktigt utförda arbeten som över tid upptäckts kan dock inte till fullo uteslutas att ytterligare felaktigheter upptäcks som får påverkan på budget och tidsplan. Risken hanteras med utökad intern kontroll med en mycket nära avstämning av byggnationens progress mellan beställare och entreprenör och är omhändertagen i reviderad investeringskostnad.

ORGANISATION

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannat med en förstärkt projektgrupp som innefattar ombud, projektledare, byggledare, kalkylator och sakkunniga inom bygg, vvs, el, miljö och energi. Projektgruppsmöten hålls löpande för projektet med representanter från fastighetsavdelningen där projektet avrapporteras.

MILJÖ

Miljöinventering är upprättad av Structor daterad 2011-04-29. Inventeringen resulterade i stort att asbest hittades i rörböjar i källarplan. Huvuddelen av saneringen är redan utförd av den tidigare entreprenören, dock felaktigt som inneburit att huset har kontaminerats av asbest, vilket föranlett en sanering under ett antal månader av den nya entreprenören. Inbyggt asbest har påträffats på flera ställen. Oljetankar från tiden innan fjärrvärmen drogs in i fastigheten har påträffats under källargolvet, vilket kommer att saneras och avanmälas till kommunen av den nya entreprenören. PCB fogar har sanerats och färdigänmälts till kommunen.

Fastighetens energianvändning uppgick innan ombyggnaden till 191 kWh/m². Efter projektets genomförande där även energisatsningar ingår beräknas energianvändningen minska till 68 kWh/m², vilket ger en besparing på 123 kWh/m². Miljö- och energikrav mäts och följs upp efter projektets genomförande, och är en del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning

Bolagets analys och bedömning

Projektet har innefattat stora svårigheter sett till bristande kvalitet och tidsförskjutning under initial entreprenad. Det innehållande av ersättning som bolaget då tillämpade är verktyget för situationer som denna. Den hävning och mothävning som följde ligger nu i en juridisk process i vilken bolagets anspråk på Titania Bygg & VVS AB i nuläget uppgår till 75,3 mnkr. De konstruktionsfel och andra fel som föranleder reviderat genomförandebeslut kommer att föras till detta belopp.

Mot bakgrund av uppkommen situation har entreprenadjuridisk sk rubbning uppkommit för nuvarande entreprenör Einar Mattsson AB. För att fortsätta produktionen har bolaget tecknat ett tilläggsavtal om samverkan med entreprenören vilket gör att lägenheterna kan färdigställas och flyttas in med start Q2 2018.

Efter det att ursprungligt entreprenadavtal gick till hävning har bolaget genomfört omfattande besiktningar och undersökningar av de arbeten som Titania Bygg & VVS AB utfört, innefattande samtliga byggnadstekniska aspekter. En värdering är genomförd som grundar sig på volymen utfört arbete samt kvalitén på utfört arbete. Men, sett till omfattningen på de felaktigt utförda arbeten som över tid upptäckts kan dock inte till fullo uteslutas att ytterligare felaktigheter upptäcks som får påverkan på budget och tidsplan. Risker hanteras med utökad intern kontroll med en mycket nära avstämning av byggnationens progress mellan beställare och entreprenör och är omhändertagen i reviderad investeringskostnad.

Bilagor

1. Bildmaterial
2. Reviderad investeringskalkyl - sekretess