



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-02-07
Ärende 7**

Handläggare:
Kenneth Claesson
Tel: 08-508 370 56

Till styrelsen

Dennis Ericson
Tel: 08-508 371 43

**Avvikelserapport avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1,
Östermalm**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Avvikelserapporten avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1 godkänns.

Vällingby den 23 januari 2019.

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Styrelsen beslutade den 4 december 2014 om en investering på 97 mnkr avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1. Den 8 december 2016 godkände styrelsen en utökad investering på 111 mnkr baserad på inkomna anbud. Entreprenaden startade i april 2017 och slutbesiktades i december 2018. Hyresgästerna återflyttar i månadsskiftet januari/februari 2019.

Projektet har drabbats av stora tillkommande kostnader främst på grund av oförutsedda konstruktiva svagheter i byggnaden samt stora följdkostnader för montage och anpassning av ventilationslösningar för byggnadens många kommersiella lokaler.

Aktuell totalprognos ligger på 145 mnkr. Det föreligger inte något nedskrivningsbehov.

Bakgrund

Fastigheten, som är belägen i hörnet Riddargatan/Grev Magnigatan, uppfördes 1891-1894 och består av ett gatuhus med butiker och lokaler och två lägenheter i bottenvåningen samt fyra våningsplan med bostäder och lokaler. Projektet omfattar en helupprustning av hela fastigheten inklusive mark:

- Takomläggning, fasad- och balkongrenovering samt utbyte och renovering av fönster med energi- och bulleråtgärder.
- Ny markanläggning på innergården. Tvättstuga flyttas till lokal inåt gården. Flytt av miljöstuga.
- Förstärkt ventilation i bostäder och separat FTX-ventilation i lokaler, byte av stammar för vatten, avlopp, värme och el. Driftsättning av befintliga öppna spisar. Omfattande hissrenovering.
- Helrenovering av lägenheter. Nya förråd. Elektronisk låsning till allmänna utrymmen. Omdisposition av lokaler och renovering.

Idag finns 17 lägenheter och 11 lokalobjekt, varav tre är lager.

Total lägenhetsyta är 2 085 m² och lokalytan är 1 145 m². Totalt 3 230 m².

Ärendet

Kostnaderna har sedan byggstarten ökat och nuvarande prognos ligger på 145 mnkr. Då projektet är avslutat kan detta ses som maximal slutkostnad. I beloppet är inberäknat en summa för kostnader som är tvistiga med entreprenören. Även om utfallet av dessa förhandlingar skulle utfalla till Svenska Bostäders fördel kommer slutkostnaden att överskrida senaste investeringsbeslutets känslighetsanalys.

Marknadsvärdet har stigit mellan de olika investeringsbesluten. Orsaken till detta är att hyran för lokaler till en början värderades lågt. Verksamheterna och hyrorna för lokalerna är nu kända och genererar sålunda ett högre värde på fastigheten.

Fastigheten har höga kulturhistoriska värden samtidigt som den p g a de kommersiella lokalerna är installationstekniskt avancerad. Den äldre byggnadstekniken med dess konstruktion av bärande golvbjälkar mm försvårar möjligheterna till enkla och kalkylerbara lösningar.

De tio dyraste posterna i ÄTA-listan (ändrings- och tilläggsarbeten) står för 50 % av de tillkommande kostnaderna. Med tanke på att fastigheten är gammal och var i dåligt skick hade vi redan från börjat räknat med en hög ÄTA-kostnad, men det fanns ändå några tillkommande poster som stack ut kostnadsmässigt. Nedan listas några exempel.

1) Källarkonstruktion

Källargolvet visade sig vara fuktskadat. Det gamla golvet har måst rivas ut och ett nytt golv har gjutits samtidigt som fuktavskiljande lager mot marken har lagts ut. Kostnad c:a 3,8 mnkr.

2) Konstruktion Riddargatan 41

Bjälklag i trapphus och intilliggande kök har dömts ut. Även den lägenhetsskiljande väggen har förstärkts ända ner till fast grund. Golven i de angränsande köken har i och med detta också påverkats och behövt bytas ut. Kostnad c:a 1,5 mnkr.

3) *Ventilation & installationsschakt*

Lokalerna som är utspridda i fastigheten har försetts med individuella FTX-aggregat. Till dessa har byggts ventilationsschakt som måst korsa lägenheter. Alla förstärkningar och avvaxlingar detta medfört har blivit tillkommande arbeten och kostnader. Kostnad c:a 1,2 mnkr.

4) *Fönster*

Projekterade nya fönster uppfyllde inte kraven på kulturhistorisk utformning varför stora justeringar har gjorts på levererade fönster. Kostnad c:a 3,2 mnkr.

5) *Stuckarbeten, golv, socklar & foder, tamburdörrar (antikvariska åtgärder)*

Kostnad c:a 6 mnkr.

Ekonomi

Den totala investeringsvolymen uppgår till maximalt 145 mnkr. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Bilaga

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
