



Handläggare
Jenny Rammo
Tel 08-737 22 19

Styrelseärende
2014-03-04
Ärende nr 3
Dnr 2014/0444-3.2.4
Sid 1(5)

Reviderat genomförandebeslut för underhållsarbeten m.m. inom Kv Mjödets 2, Tallkrogen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande;

1. Reviderat förslag till genomförande av projektet Mjödets 2 godkänns i enlighet med detta ärende till en ny total projektkostnad 90 mnkr
2. Uppdra åt VD att teckna erforderliga tilläggsbeställningar för projektets genomförande

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Tomträten Mjödets 2 i Tallkrogen färdigställdes 1951 och består av nio byggnader med 136 bostäder och 37 lokaler med en total area av 10 820 m². Stamrenovering genomfördes 2009/2010. Som ett av Familjebostädernas sista projekt inom ramen för stimulans för Stockholm pågår nu angelägna energisparåtgärder, säkerhetsinstallationer i källare och övriga allmänna utrymmen (säkerhetspaketet) samt installation av ny sophantering i fastigheten. Ett genomförandebeslut fattades av styrelsen den 12 februari 2013, vilket då omfattade åtgärder motsvarande en kostnad om 77 mnkr.

Sedan beslutet fattades har kostnadsposter tillkommit utifrån att tillägsarbeten behöver beställas. Kostnadsökningen omfattar tillägsbeställningar för fönsterbyte av lokaler, ny utökad sophantering, asbestsanering m.m. Kostnaden för projektet har därmed ökat och en ny reviderad projektbudget är framräknad, till beräknad total kostnad för projektet på 90 mnkr. Det innebär en kostnadsökning på ca 13 mnkr för projektet.

Den totala entreprenadtiden beräknades till cirka 1,5 år vilket innebar ett färdigställande i juni 2014. Projektet startade i maj 2013, med ovan tilläggs- och ändringsarbetet kommer ett färdigställande att ske i augusti 2014.

I enlighet med bolagets delegationsordning ska styrelsen därmed föreläggas ett förslag till reviderat genomförandebeslut.

Bakgrund

Tomträten Mjödets 2 med adresserna Högervägen 48-104 i Tallkrogen med nio byggnader stod färdig 1951. Bebyggelsen är till sin karaktär tidstypiska smalhus i tre våningar utan hiss. Fastigheten består av 136 bostäder och 37 lokaler. Den uthyrningsbara arean fördelas på 8 385 m² bostäder och 2 435 m² lokaler. Fastigheten övertogs från Svenska Bostäder 2010 och ingick i det så kallade Farstapaketet. Stamrenovering var då nyligen genomförd.



De nu pågående upprustningsåtgärderna omfattar samtliga byggnader men med lite olika inriktningar.

Åtgärderna innebär bl a satsningar på energieffektivisering, genom fasad och fönsteråtgärder, uppvärmning med bergvärme, samt ventilationsåtervinning.



Utöver dessa satsningar ingick satsningar på produktion av förnyelsebar energi i fastigheten, såsom solpaneler. Projektet ingår i mätning av den sk renoveringsindikatorn för år 2013 som på uppdrag av Stockholms Stadshus AB sammanställer alla de projekt årligen, som uppfyller energieffektivisering om mer än 30%, åtgärdad yta jämfört med den totala ytan i fastighetsbeståndet.

Ärendet

Åtgärdsprogrammet för fastigheterna är en kombination av en energieffektiviseringsinvestering och standardhöjande åtgärder för ökad trygghet och kvalitet för de boende.

Fastighetens nuvarande energianvändning uppgår till i snitt 167 kWh/m² och år. Efter åtgärder beräknas energianvändningen minska till 50-60 kWh/m² och år, vilket ger en besparing med drygt 100 kWh/m² och år.

Åtgärdsprogrammet är nu i produktion och de insatser som redan planerats samt de tillkommande åtgärderna omfattar ursprungligen ny ventilation, elinstallationer, installation av energiklassade fönster för bättre energi- och ljudvärden, adekvat tilläggsisolering, säkerhetspaket m.m.

De tillkommande insatserna som föranleder en budgetutökning omfattar;

- Tillkommande markarbeten
- Ny sophantering med tillhörande markarbeten
- Byte av avlopps- och dagvattenledningar till tomtgräns för att få ett nytt avloppssystem till fastigheten.
- Undercentraler och effekter är underdimensionerade, vilket kräver en omprojektering för att erhålla rätt effekt.

Åtgärder kopplade till arbetsmiljö- och miljökrav, som belastar projektet och påverkar slutkostnaden. De tillkommande åtgärderna består av;

- Förbättrad taksäkerhet

- Under produktion har asbests påträffats vilket måste saneras

Avloppsstammar i affärslokaler som inte är utbytta vid stamreoveringen 2009/2010 har under produktionen konstaterats vara i så dåligt skick att de måste bytas.

I samband med pågående arbete har det konstaterats att butiksfönstren är i behov av utbyte.

Dessa tillkommande åtgärder och omtag gör att projektets budget ökar med ca 13 mnkr.

Tidplan och hyresgästpåverkan

Den totala entreprenadtiden beräknades till cirka 1,5 år vilket innebär ett färdigställande i juni 2014. Projektet startade i maj 2013, med ovan beskrivna tillägs- och ändringsarbetet kommer ett färdigställande att ske i augusti 2014.

Målsättningen är att projektet ska genomföras på ett sätt så att samtliga hyresgäster kan bo kvar under insatstiden.

Ekonomi

Ett genomförandebeslut fattades 12 februari 2013, vilket då omfattade åtgärder motsvarande en kostnad om 77 mnkr. Upprustningen med det så kallade säkerhetspaketet i källaren ger en hyreshöjning om 85kr/månaden i 2013 års hyresnivå, vilket ger ett förbättrat driftnetto om 13 kr/ m². Resterande åtgärder leder i detta projekt inte till ytterligare justering av nu utgående hyror.

På kostnadssidan beräknas energisatsningarna och besparingsåtgärderna i fastigheten medföra minskade energikostnader med drygt 100 kWh/m² och år, vilket innebär ett förbättrat driftnetto om cirka 140 kr/m² och år.

En ny reviderad projektbudget är framräknad och beräknad till en total projektkostnad om 90 mnkr vilket innebär en budgetutökning om 13mnkr.

Reviderad total budget

Åtgärd	Reviderad budget (mnkr)
Fasadisolering	35,9
Fönster	16,4
Säkerhetspaket	10,1
Bergvärme	8,2
Frånluft brandsäkert hem	9,4
Vindsisolering och taksäkerhet	4,6
Molok, sophertering	2,2
Projektering	3,2
Summa (mnkr)	90

Den reviderade slutkostnadsberäkningen är bedömd till 90 mnkr, vilket är en budgetutökning om 13 mnkr att jämföra med beslutad projektbudget om 77mnkr