



Handläggare
Katarina Dahlgren
Tel 08-737 22 42

Styrelseärende
2013-02-12
Ärende nr 20
Dnr 2011/2255-3
Sid 1(X)

Underhållsarbeten inom Kv Mjödets 2, Tallkrogen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB familjebostäder föreslås besluta följande

1. Redovisningen av projektet Mjödets 2 godkänns
2. Uppdra åt VD att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande

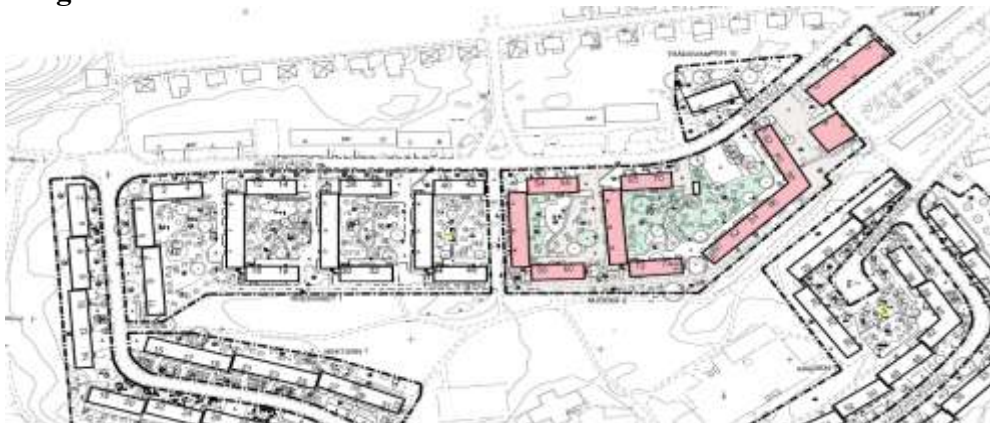
Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Tomträffen 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. Stamreovering genomfördes 2009/2010. Inom ramen för stimulans för Stockholm planeras nu angelägna energisparåtgärder, säkerhetsinstallationer i källare och övriga allmänna utrymmen (säkerhetspaketet) samt förändrad sophantering. Total produktionskostnad, baserad på bästa anbud, beräknas till cirka 77 miljoner kronor.

Bakgrund





Tomträtten Mjödets 2 ("Fastigheten") 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. Stamreovering var då nyligen genomförd.

De planerade upprustningsåtgärderna omfattar samtliga byggnader men med lite olika inriktningar.

I samband med en EU ansökan om ett ekonomiskt stöd för energibesparingsprojekt i samverkan med Miljöförvaltningen i Stockholm beslutades AB Familjebostäder att anpassa kv. Mjödets 2 till ställda krav. Det innebar satsningar på energieffektivisering, genom fasad och fönsteråtgärder, uppvärmning med bergvärme, samt ventilationsåtervinning. Utöver dessa satsningar ingick satsningar på produktion av förnyelsebar energi på fastigheten, såsom solpaneler. Då Stockholms stads ansökan ej blev utvald att ta del av EU stödet så beslutade AB Familjebostäder att behålla projektkonceptet med fokus på energisatsningar. Projektet ingår i renoveringsindikatorn år 2013 som på uppdrag av Stockholms Stadshus AB sammanställer alla projekt årligen, som uppfyller energieffektivisering om mer än 30%, åtgärdad yta jämfört med den totala ytan i fastighetsbeståndet.

Ärendet

Föreliggande åtgärdsprogram som utarbetats i samarbete mellan Familjebostäders tidigare bygg- och teknikavdelningen och distrikt sydost framgår nedan. Projektet kommer att tillsättas med en projektgrupp som ska samarbeta kring projektet i alla dess skeden. 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.

I lägenheter

- Nya energiklassade fönster med bättre ljudvärden och persienner.
- Nytt fläktskåp och spiskåpa med släckanordning.
- Nya ventilationskanaler och nya frånluftsdon.

- Nya radiatorventiler och värmemätare på radiatorer.
- Mätare på inkommande varmvattenledning
- Nya eluttag under strömställare i varje rum.
- Ny el ansluten brandvarnare

I källare och trapphus

- Målning trapphus
- Säkerhetspaketet i källare (Nya nätförråd inkl hänglås, målning av källare, nya brytförstärkta källardörrar med fönster för ljusinsläpp, förbättrad belysning med automatisk tändning, nytt låssystem till alla allmänna utrymmen med elektroniska passersystem.)
- Nytt huvudavlopp och nya golvbrunnar i källare.
- Bergvärme och solfångare.
- Nya värmepumpar för frånluft och solfångare
- Nya frånluftsvärmepumpar för ventilationen

Utvändigt

- Tilläggsisolering och återställning av ursprungsfärg på fasader.
- Nya balkongfronter.
- *Solfångare på tak Högervägen 48-60. (Projekt går som en sidoentreprenad och ingår inte i redovisad produktionskostnad)*
- Borring för bergvärme på gården Högervägen 72-92.
- Ändrad sophantering med sortering ute vid gatan i Moloker.
- Nya skärmtak över entréer.

Projektet sker med kvarboende. Hyresgästkontakterna sker i första hand med för projektet bemannade projektassistenter.

Projektet är tänkt att starta i mars 2013. Den totala entreprenadtiden beräknas till cirka 1,5 år vilket innebär ett färdigställande i juni 2014.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden bedöms (baserat på bästa anbud) till cirka 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 HYA (hyresbärande area). 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. Med planerad projektstart mars 2013 beräknas cirka 60 mnkr belasta innevarande års budget för underhåll och reinvestering av fastigheterna, vilket överensstämmer med fastställt budgetutrymme. Resterande 17 mnkr belastar budgeten för 2014.