



Handläggare
Katarina Dahlgren
Tel 08-737 22 46

Styrelseärende
2013-08-27
Ärende nr 13
Dnr 2012/0247-3
Sid 1

Ombyggnad av kv. Ormen Större 1, Södermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande

1. Redovisningen av projektet Ormen Större 1 godkänns
2. Uppdra åt VD att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande till en kostnad motsvarande 68,3 Mkr.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Fastigheten kv. Ormen Större 1 med adress Hornsgatan 52, Blecktornsgränd 12 med byggnadsår 1890 består av 5 våningar med källare och oinredd vind mot Hornsgatan samt 4-5 våningar mot Blecktornsgränd. I bottenvåningen finns lokaler. Bebyggelsen på västra Södermalm domineras av bostäder med butiker i bottenvåning samt Mariatorget med hotell och restauranger.

Gatufasaden har en röd slätputs med ornament i vit och grå kulör och gårdsfasad har en grå slätputs. Ett ombyggnadsår är registrerat 1970.

Husen är av stadsmuseet klassificerade som ”gul fastighet” det vill säga bebyggelse som är av positiv betydelse för stadsbilden och eller av visst kulturhistoriskt värde.

Fastigheten är i stort behov av upprustning och anpassning till modern standard för att klara dagens krav. I samband med ombyggnaden tillskapas nya lägenheter i tidigare lokaler samt på vind.

Bakgrund

Idag består fastigheten av 9 lägenheter samt 14 lokaler. Förändringar av lokalerna över entréplanet ej är tillåtna i detaljplanen och föreslås därför ändras till 11 stycken nya lägenheter för att bättre överensstämme med gällande

detaljplanebestämmelser. Därutöver tillskapas 3 stycken vindslägenheter. Det totala lägenhetsantalet utökas därmed från 9 till 23 och lokalantalet minskas från 14 till 5.

Behovet av renovering bedöms som stort då fastigheterna dras med ständigt uppkomna stamstop och fuktskador p.g.a. läckande tappvatten- och avloppsledning. Vidare finns brister i husets ventilation som kräver åtgärder.

Fastigheten är upptagen i bolagets fastställda ombyggnadsplan för 2013.

Samråd med Hyresgästföreningen och hyresgästerna har hållits. Samtliga godkännande från de boende för fastigheten har inkommit.

Bygglov har erhållits för projektet.

Ombyggnaden förutsätter att lägenheterna evakueras. I huvudsak kommer evakuering att ske till annan fastighet i närområdet. Några hyresgäster kommer själva att ombesörja sin evakuering. Lokalhyresgästerna i entréplan kommer att vara kvar och verksamma under hela ombyggnaden vilket kräver särskild omsorg i planeringen av ombyggnadsarbetet.

Ärendet

Totalentreprenadsförfrågan lades ut för anbudsräkning 2013-02-12 på Tendsign med begäran om inkommande av anbud 2013-05-15 med förlängning av anbudstid till 2013-06-17.

Anbuden har infordrats genom öppen upphandling enligt LoU. 7 företag lämnade anbud. Efter nollställning utifrån redovisade poängbedömda kriterier – bedömdes en anbudsgivare, BTH Bygg AB bedöms vara den mest förmånligaste.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden för fastigheten baseras på anbud, inklusive tidigare upparbetade kostnader har bedömts till ca 68,3 Mkr (ca 27 400 kr/m² HYA) exklusive momsrestitution för lokalerna.

I åtgärdsplanen för 2013 finns 20 Mkr medel avsatta. Resterande belopp om ca 10 Mkr finansieras genom omdisponeringar inom befintlig budgetram och projektet ingår i åtgärdsplanen för 2014 och 2015 .

Den föreslagna normhyran i 2014 års nivå uppgår till efter ombyggnad, ca 1800 kr/kvm med rabatt för återflyttande hyresgäster med 10% år 1 och 5% år 2.

Bilagor

Projektplan, bilaga 1
Investeringskalkylen, bilaga 2