



Handläggare
Katarina Dahlgren
Tel 08-737 22 46

Styrelseärende
2014-05-27
Ärende nr 21
Dnr 2014/0532-3.2.4
2014-05-07

Slutredovisning av upprustning projekt kv. Ingenjören 7, Grindsgatan 54, Södermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Slutredovisningen av upprustningsprojekt kv. Ingenjören 7, på Södermalm, godkänns.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäders Företagsledning beslutade 2011-10-04 om upprustning av 32 lägenheter i kv Ingenjören 7 på Södermalm i enlighet med av styrelsen fastställd ombyggnadsplan. På grund av omfattande tilläggsarbeten har projektet blivit färdigställt senare än planerat och budgeten utökats. Ombyggnaden har bedömts så omfattande att fastighetens standard kan likställas med nyproduktionsstandard. De nya hyresnivåerna speglar en fastighet i samma standard och skick som en nyproducerad fastighet.

Projektet upphandlades med Rydbergs Bygg AB som totalentreprenör till en beräknad produktionskostnad om ca 45,2 Mkr och planerades vara klart för slutbesiktning 2012-11-17. På grund av omfattande tilläggsarbeten blev projektet besiktigat först 2013-05-13, med en slutkostnad på 46,1 Mkr.

Bakgrund

Fastighet kv Ingenjören 7 var i stort behov av omfattande underhåll med återkommande stamstop och fuktskador. Fastigheten hade inför renoveringen 6 lägenheter som var tomställda m a a vattenläckage och stamstopp. Fastigheten var sliten, med låg standard och små utrymmen för kök och badrum. Vidare fanns brister i fastighetens ventilation och värmesystem. Fasad och fönster var i stort behov av upprustning. Avsikten med renoveringen var förutom renoveringen att öka tillgängligheten i fastigheten för rörelsehindrade och anpassa kök och bad till ändamålsenlig utformning. Fastigheten var inför upprustningen upptagen i bolagets åtgärdsplan för ombyggnad och beslut om ombyggnaden med redovisad projektbudget beslutades i bolagets Företagsledning 2011-10-04 .

Projektet är nu genomfört och samtliga kostnader för ombyggnaden är nu kända, varmed en slutredovisning av projektet är aktuellt.

Ärende

Fastigheten kv. Ingenjören 7 med adress Grindsgatan 54 är klassad som gul, vilket innebär att fastighetens bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturellt värde. Resultat av kulturinventeringen pekade inte på några hinder för de åtgärder som planerades för fastigheten. Fastigheten innehåller 32 lägenheter och 3 lokaler, där 2 lokaler återstår efter ombyggnad. En lokal har tagits i anspråk för nytt soprum.

Målsättningen för ombyggnaden var förutom att byta ut alla installationer och uppgradera underhållet, att uppnå det energimål som Familjebostäder då beslutat för större ombyggnader d v s att förbättra energivärdet med 10 % eller mer, samt öka tillgängligheten till och i lägenheterna för att man skall kunna bo kvar längre i sin lägenhet när man blir äldre. Därutöver var målet att uppgradera standarden totalt i fastigheten, såsom badrum, kök, ökad trygghet i källare och på vind med bla nytt skalskydd och passersystem.

Ombyggnationens omfattning

Programförslaget som framarbetades har i huvudsak följts och alla installationer, såsom vatten, avlopp, el och ventilation bytts ut och uppgraderats till modern standard.

En total ombyggnad av lägenheterna har skett för att erhålla bättre kök samt öka tillgängligheten i badrum. Tillgängligheten i badrum och kök har avsevärt förbättrats och erhåller också ändamålsenlig utformning. Lägenheterna har även tapetserats och målats om, samt fått nya golvbeläggningar.

Befintliga balkonger har renoverats och nya balkonger har monterats in mot gård. Fasad och tak har renoverats och en ny sophantering har iordningställt. Den befintliga tvättstugan har flyttats ned från vind till gatuplan och därmed placerats fullt tillgänglig.

Tillkommande arbeten

Tilläggsarbeten kan sammanfattas till:

- Rivning och uppbyggnad av lägenhetsskiljande väggar på grund av fukt och mögelskador
- Rivning och uppbyggnad av nya undergolv i alla lägenheter och på vinden
- Takarbeten till följd av nya väggar
- Ny utrustning på gård
- Avloppsbyten i källare
- Isolering av burspråk
- Puts på högre grad bom puts

Entreprenaden påbörjades 2011-12-01 och planerades vara klar i 2012-11-10 för en slutbesiktning 2012-11-17.

Resultatet av ovan blev att projektet färdigställdes först 2013-03-01 där man vid besiktningen undantog en lokal, sockel mot gata, samt gården. Undantagna delar har därefter färdigställt och besiktats 2013-05-13. Inflyttningen till fastigheten skedde i två etapper 2013-03-01 samt 2013-03-16.

De omfattande tilläggsarbetena har medfört en förlängning av entreprenadens färdigställandetid, likväl som ökade kostnader.

Ekonomi

Projektet upphandlades med Rydbergs Bygg AB som totalentreprenör till en beräknad produktionskostnad om ca 45,2 Mkr (motsvarande 25 380 kr/m² hyresbärande area (HYA). Lönsamhetskalkylen baserades på att 2010 års normhyra om 701 kr/m² höjdes till 1 375 kr/m² vilket, med ett avkastningskrav på 3,75 %, skulle ge en förväntad resultatbelastning om ca 13,7 Mkr.

Projektets slutkostnad före momsavdrag uppgår till 48,8 Mkr vilket motsvarar ca 27 400 kr/m² hyresbärande area (HYA). Projektets slutkostnad efter momsavdrag om ca 2,7 Mkr uppgår till 46,1 Mkr vilket motsvarar ca 25 884 kr/m² hyresbärande area (HYA).

Medelhyran för bostäderna, som bedömts motsvara nyproduktionsstandard, uppgår idag till 1 877 kr/m². Denna baseras på en normhyra på 1 550 kr/m² för lägenheter enligt förhandlingsöverenskommelsen med hyresgästföreningen 2014-01-29.

Hyresgästerna

Inför ombyggnaden har stormöte och samråd med samtliga hyresgäster i fastigheten hållits enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen. Samtliga återflyttande hyresgäster har lämnat sitt medgivande för ombyggnaden. Erbjudande om permanent omflyttning har erbjudits och inför ombyggnaden var det endast 5 hyresgäster som erbjöds tillfällig evakuering under ombyggnaden. Återflytt till den ombyggda fastigheten skedde 1 den mars. Vid tillfället var den nya hyran ej färdigförhandlad, men samtliga lägenheter var uthyrda.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten Ingenjören 7 är nu ombyggd med en standard som helt kan likställas med nyproduktionsstandard. En 2 års besiktning är inplanerad 2015, och först då kan vi utläsa om ställda energimål har uppfyllts. Utökningen av budget beslutades innan de nya investeringsreglerna var fastställda.

Projektets lönsamhet framgår av bifogad bilaga och visar att Lönsamhetskalkylen baserades på att 2010 års normhyra om 701 kr/m² höjdes till 1 550 kr/m² vilket, med ett avkastningskrav på 3,5 % gav en förväntad resultatbelastning om ca 10,2 Mkr.

Bilagor

1. Bildbilaga