



HANDLÄGGARE

Anni Vänskä
Projektledare
Tfn 08-737 22 73
anni.vanska@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av kv. Ripan 5, Östermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Genomförande för ombyggnation av kv. Ripan5, innefattande ombyggnad av 20 bostäder och 1 lokaler, till en total investeringsutgift om 39,5 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet

Lars Björk
tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Ombyggnad av kv. Ripan 5 omfattar en total ombyggnad av 20 lägenheter och 1 lokal i källarplan med en total investeringsutgift om 39,5 mnkr inklusive moms.

Projektet planeras för byggstart Q3 2015 med ett preliminärt färdigställande Q3 2016. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Den beslutade normhyran¹ i 2016-års nivå ligger på 1615 kr/kvm, med rabatt på 10% år 1 och 5% år 2 för återflyttande hyresgäster. Normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

10 st lägenheter är tomställda och arbetet med att evakuera resterande hyresgäster pågår.

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

Genom att renovera fastigheten säkerställs att skador inte inträffar p g a installationer från 1927 som inte är tjänliga längre. Inomhusklimatet för de boende säkerställs med bra ventilation med värmeåtervinnig, för att för fastigheten uppnå en lägre driftskostnad framöver. Fastigheten har ett bra läge och kommer efter renoverat skick att vara ett mycket attraktivt boende för hyresgästerna.

Bakgrund

Ripan 5 som ligger på Artillerigatan 79 på Östermalm, byggd 1927, består av ett hus i fem våningar plus källare och vindsplan. Arkitekt var T Bergentz. Byggherre och byggmästare var Lindell & Forsells fastighets AB. Fastigheten innehåller idag 20 lägenheter om 2 RoK, BOA 1066 m² och 2 lokaler, LOA 111 m².

Fastigheten är gulklassad ur antikvarisk synpunkt. Värden att bevara har tagits fram av antikvarie. Därtill har en ursprunglig väggmålning hittats under befintliga gula svampmålade färgen i trapphallen. Denna målning är gjord av Filip Månsson (1864-1933), som var en framstående konstnär och flitigt anlitad. Färgtonerna i denna målning går i svart och grått och dessa färger har styrt den nya färgsättningen av trapphuset.

I anslutning till Ripan 5 har Familjebostäder inga andra fastigheter.

Projekteringen av fastighetens ombyggnad har skett i omgångar sedan 2010, men har av prioriteringsskäl lagts på väntan för andra mer prioriterade och angelägna ombyggnader. En omstart av projektet skedde 2012 för ett planerat genomförande 2015.

Ombyggnadsprogrammet har prövats i hyresnämnden och därefter i Svea Hovrätt, då ett par hyresgäster överklagade hyresnämndens beslut om att få genomföra ombyggnaden. Den 2014-12-08 avslog Svea Hovrätt hyresgästernas överklagan och därmed kan Familjebostäder genomföra föreslagen ombyggnad.

Huset är idag till hälften evakuerad och fortsatt evakuering av resterande pågår

Ärendet

Ripan 5 som ligger på Artillerigatan 79 på Östermalm, byggd 1927, består av ett hus i fem våningar plus källare och vindsplan. I källaren finns idag två lokaler, varav den ena är en 8 kvm stort nodrum som hyrs av Stokab och den andra är på 103 kvm och är idag outhyrd. Nodrummet kommer att vara i drift under hela entreprenadtiden. Den större lokalen kommer att göras om till lägenhetsförråd och barnvagnsrum och kommer därmed fastighetens hyresgäster till nytta.

På vindsplanet inryms idag lägenhetsförråd och kommer att även efter renoveringen att inrymma förråd, men med mindre ytor, då utrymmet på vinden minskar p g a nya kanaldragningar för FTX².

I källaren är fukthalten hög och ventilationen inte tillräcklig, trots försök till komplettering med fläkt. Den större lokalen står idag outhyrd. Lokalen har ett sämre läge då ingången sker via källargången. Lokalen är fuktig och ventilationen dålig. Betonggolvet har blivit underminerat (20 cm tomrymme under betongplattan) och idag är det osäkert på vilken belastning golvet kan antas klara.

Ventilationen i lägenheterna består främst av självdragsventilation, som troligen är undermålig då flertalet ventiler var igensatta vid inventeringen.

Elinstallationer är i grunden utförda 1927 och, liksom VVS, med tiden kompletterats med då rådande standard. Kompletta byte av elinstallationer t.ex. huvudledningar, centraler och vägguttag. Elinstallationer kompletteras med moderna normer tex. ökat antal vägguttag och även ny modern teknik såsom multimediauttag, tvättmaskinsanslutning, handdukstork och brandvarnare.

Undercentralen är relativt ny (installerat år 2006) och behöver inte bytas ut.

Fastigheten behöver effektiviseras ur energisynpunkt och ett FTX-system installeras, som kommer att ge både minskad värmeförbrukning och bättre inomhusklimat för hyresgästen. Bjälklaget på vinden kommer att isoleras och fönster kommer att få en tilläggsruta på insidan. Denna extra ruta ger bättre energivärde på fönstret och även ljudvärdet förbättras.

Planlösningarna på ursprungslägenheterna behålls men förbättringar utförs ur ljud- och brandsynpunkt på lämpliga ställen. I sovrummen monterar undertak för att minska horisontella ljud mellan lägenheterna. I lägenheterna mot gatan är den lägenhetsskiljande köksväggen undermålig ur ljud och troligen även ur brandsynpunkt. Väggen rivs helt och byggs upp helt ny. Nya tamburdörrar säkrar att dagens brand- och ljudklassning erhålls mot trapphuset.

Färgtonerna i trapphusets målning går i svart och grått och dessa färger har styrt den nya färgsättningen av trapphuset.

OM FASTIGHETEN

Ripan 5, byggår 1927.

Arkitekt var T Bergentz.

Byggherre och byggmästare var Lindell & Forsells fastighets AB

I anslutning till Ripan 5 har Familjebostäder inga andra fastigheter.

² FTX=Från-och tilluftsventilation med värmeåtervinning av frånluften.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastigheten är i stort behov av renovering av installationer och av modernisering.

I inventeringen, som gjordes 2010, framkom att det finns kvar installationer från 1927 kvar, tex radiatorer, vatten och avlopp.

Omfattning före ombyggnad

Lägenhetsstorlek	Antal	Area
2 RoK	20 st	1066 kvm
Summa	20 st	1066 kvm
Lokaler	2 st	111 kvm

Omfattning efter ombyggnad

Lägenhetsstorlek	Antal	Area (efter ny ommätning av lgh)
2 RoK	20st	1190kvm
Summa	20 st	1190kvm
Lokaler	1st	8kvm

HYRESGÄSTPÅVERKAN

Ett åtgärdsprogram har arbetades fram med utgångspunkt från inventeringens resultat, som innefattar de invändiga och utvändiga åtgärderna i fastigheten, samt gårdens upprustning.

Stormöte med efterföljande samråd har hållits under 2013, med hyresgästerna och representanter från Hyresgästföreningen. Föreslaget åtgärdsprogram daterat 2013-09-13 blev signerat och förordat av samrådsgruppen. Några hyresgäster valde dock att inte lämna sitt medgivande till ombyggnaden, varmed beslutet hänsköts till Hyresnämnden att fatta beslut. Hyresnämnden fattade beslutet om ombyggnad daterat 2013-09-17. Några hyresgäster valde att överklaga Hyresnämndens beslut till Svea Hovrätt, som avslag överklagan den 2014-12-08. Samtliga medgivande och överklaganden är därmed klara.

Åtgärderna är av den omfattningen att hyresgästerna inte kan bo kvar under ombyggnaden, och därmed måste evakueras. En del hyresgäster har valt att acceptera erbjudandet om permanent omflyttning, och idag antas 11 hyresgäster som återinflyttande efter renoveringen.

Idag har Stokab ett nodrum i källaren och detta rum ska vara i drift under hela ombyggnaden. Ansvaret kommer att ligga hos den kommande entreprenören att tillgodose kontinuerlig drift.

Vilken information som behöver kommuniceras till lokalhyresgästen (stokab), hyresgäster och närliggande fastigheter kommer att planeras tillsammans med bolagets kommunikationsavdelning.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inventering	2010-2013 med uppehåll
Inriktningsbeslut i Familjebostäders förvaltningsråd	2013-03-11
Rev. inriktningsbeslut i Familjebostäders förvaltningsråd	2013-12-09
Rev. inriktningsbeslut i Familjebostäders förvaltningsråd	2014-08-12
Projektering	2012-2014
Genomförandebeslut Familjebostäders förvaltningsråd	2015-03-03
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2015-04-07
Upphandling	2015-Q2
Byggstart	2015-Q3
Inflyttning	2016-Q3

Bygglov och bygganmälan lämnades 2012-11-20. En ny anmälan krävs då projektet avstannat och samråd inte hållits inom två år, vilket kommer att ske snarast efter ett godkänt Genomförandebeslut.

Kompletterande bygglov för balkonger beviljades 2013-10-02. Arbetena behöver påbörjas innan oktober i år för att bygglovet, som endast gäller i 2 år, inte ska förfalla.

EKONOMI

Bedömd produktionskostnad om 39,5 mnkr inkl. moms, framtagen av Beräkningskonsulter, uppskattas till ca 32 972kr/kvm BOA³ i 2015-års penningvärde.

Budgeten är framtagen av Beräkningskonsulterna och justerad av projektledare. Erfarenheter från liknande projekt har tagits i beaktande, och till viss del är identifierade risker omhändertagna i projektbudgeten om de skulle falla ut. Det är t.ex. inte möjligt att i projekteringen bedöma den slutliga omfattning och skador av t.ex. tidigare vattenskadorna. Detta ses som programförändring om risken skulle falla in. En miljöinventering och provtagning på bjälklagsfyllning är utförd och visade på normala värden för denna typ av byggnad. En kompletterande undersökning ska utföras av entreprenören i produktion då tillgången till lägenheterna är obegränsade.

³ bostadsarea

Hyresförhandlingarna är klara och den fastställda normhyran⁴ i 2016-års nivå uppgår till ca 1615 kr/kvm, med rabatt på 10% år 1 och 5% år 2 för återflyttande hyresgäster. Normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

MILJÖ

En miljöinventering inkl. rivningsplan gjordes 2010 och en revidering av denna gjordes 2013. I inventeringen fann man bl.a asbest i rör i källare och under fönsterbänkar i lägenheterna. Hanteringen av asbesten ska utföras av behörigt företag. I övrigt fann man även bly, PCB, kvicksilver och olja. Hantering av dessa står i rivningsplanen.

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

RISKER

Identifierade projektrisker är inarbetade i projektet och till viss del i projektbudgeten, där vi bedömt sannolikheten att riskerna faller ut, samt viken konsekvens det kommer att medföra för projektet.

ORGANISATION

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannad med en projektgrupp. Projektgruppsmöten med representanter från Fastighetsavdelning genomförs löpande för avrapportering.

Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets Projektutvecklingsavdelning i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Granskningsstöd vid granskning av handlingar har fått av sakkunniga inom El, Hiss och VVS på Expertenheten.

Bolagets analys och bedömning

Genom att renovera fastigheten säkerställs att skador inte inträffar på installationer från 1927 som inte är tjänliga längre. Inomhusklimatet för de boende säkerställs med bra ventilation med värmeåtervinning, för att för fastigheten uppnå en lägre driftskostnad framöver.

Fastigheten har ett bra läge och kommer efter renoverat skick att vara ett mycket attraktivt boende för hyresgäster.

Åtgärderna har i projekteringen tagit hänsyn till vad som är nödvändigt samt rimligt att genomföra i ombyggnaden. Fördrande kostnader som saknar

⁴ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

mervärde har i möjligaste mån undvikits för att säkerställa den mest lämpliga nivån på ombyggnaden.

Bilagor

1. Bilaga Bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl