



HANDLÄGGARE

Bo Östlund
Projektledare
Tfn 08-737 22 45
Bo.ostlund@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av kv. Väktaren 37, Kungsholmen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Inriktningen för ombyggnation av kv Väktaren 37, innefattande stambyte och renovering av 56 bostäder och 3 lokaler samt omvandling av 3 befintliga lokaler till 5 nya lägenheter, till en tidig bedömd total investeringsutgift om 79,2 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Annette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Kv. Väktaren 37 är en av Familjebostäders befintliga fastigheter belägen på Fridhemsplan, Kungsholmen. Fastigheten, uppförd 1974, består av bostäder i tre våningar och lokalytor i markplan och våning 1.

En grundlig inventering av fastigheten har resulterat i ett programförslag som kommer att ligga till grund för vidare projektering. Förslaget innefattar stambyte och byte av fastighetens samtliga tekniska installationer, samt installation av mobil sopsug. Lokalytor på bottenplan renoveras för vidare översyn av framtida verksamhetsändamål. Delar av våning 1, som idag uteslutande uthyrs som lokalytor, omvandlas till bostadslägenheter. Dock behålls en större lokal med placering i hörnet av fastigheten för en befintlig lokalhyresgäst, där bostäder ej är lämpligt.

En parallell utredning till ombyggnaden har omfattat planeringen av en påbyggnad i tre våningsplan med bostadslägenheter. Genomförda utredningar har tyvärr visat att fastighetens tekniska och ekonomiska förutsättningar ej medger en påbyggnad, varmed planeringen om påbyggnad har utgått.

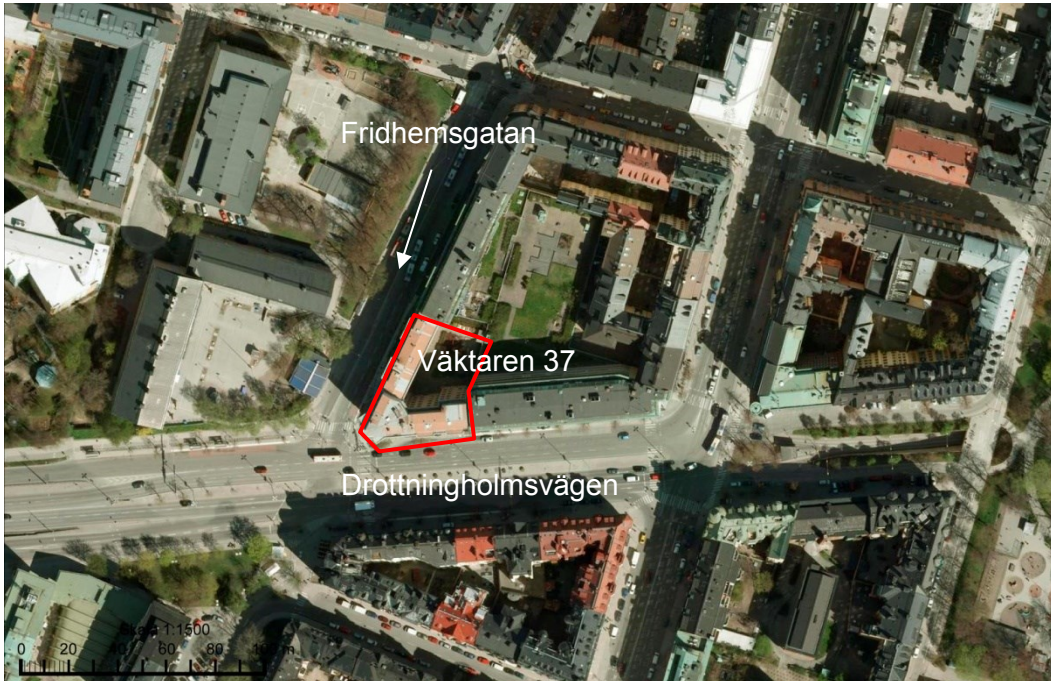
En tidig total produktionskostnad inkl. moms har beräknats till ca 79,2 mkr, motsvarande ca 16 167kr/kvm BOA i 2014 års prisnivå. Med en antagen presumerad normhyra för de nytillskapade lägenheterna på 2100kr/kvm och en antagen bruksvärdehyra för de befintliga på 1600kr/kvm uppnås en ny medelhyra för bostäderna på 1750kr/kvm. Med antagande att även hyresintäkter för befintliga lokaler kommer att öka så har en erforderlig hyra för kvarvarande lokaler bedömts till ca 3500kr/kvm.

Efter genomförd ombyggnad bedöms det nya marknadsvärdet för fastigheten till 183 Mkr. I relation till det nya bokförda värdet på 97 Mkr omfattas fastigheten efter ombyggnad av ett övervärde på 86 Mkr och därmed är risken för en nedskrivning undanröjd.

Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2016 med ett preliminärt färdigställande 2019.

Ärendet

OM FASTIGHETEN



Huset är 7 våningar högt, totalt 9 plan med källare och vind. Innergården ligger ett plan upp från gata. Fastigheten har 56 lägenheter och 6 lokaler. Huset har 5 bostadsentréer med trapphus. Fastighetens gatuplan upptas till största del av tunnelbaneuppgången Fridhemsplan, hörnet Fridhemsgatan/Drottningholmsvägen, inkl. butiksytor som SL har på servitut.

Ut mot Fridhemsgatan ligger en stor lokal som idag hyrs som kombinerad restaurang/tempel och butik. Källarvåningen ingår även den delvis i SLs servitut men här inryms även fastighetens bostadskomplement och teknikutrymmen.

Avfallshanteringen sker idag via sopnedkast i trapphusen tillsammans med lokalernas avfall som hanteras manuellt i soprum i mark- och källarplan. Soporna hämtas därefter manuellt via källarkorridor och i hiss upp till markplan. Hanteringen anses idag vara bristfällig och leder till omfattande underhåll samt klagomål.

Lägenhets- och lokalfördelning idag

Antal lgh efter	Objektstyp	Antal [st]	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
56st	2 RoK	40	6st	0st
BOA	3 RoK	8	LOA	BTA
3692kvm	4 RoK	8	1222kvm	7810kvm exkl. SLs utrymmen kvm
	Lokaler	6		

FASTIGHETSUTVECKLING

Inriktningen avser stambyte inklusive byte av samtliga av fastighetens tekniska installationer. Hissar ska ses över och bytas ut vid behov och trapphusen ytskiktsrenoveras.

Ny lösning för avfallshanteringen föreslås med installation av mobilt sopsug med dockning ut mot Fridhemsgatan. Inriktningen avser dessutom vidare utredning av sortering och grovavfall.

Samtliga fönster renoveras, målas om och kompletteras med nytt glas vid behov, så även entrépartier och innerdörrar. Åtgärder på yttertak sker i form av målning, taksäkerhetskomplettering samt åtgärder på takavvattningssystemet. Källarvåningen ytskiktsrenoveras i sin helhet inkl. bostadskomplement, teknikutrymmen och tvättstuga som inreds med ny utrustning. Ny undercentral installeras.

Befintliga lägenheter får nya kök och badrum i form av ny inredning och nya tätskikt och ytskikt. Lägenhetsdörrar ses över och byts vid behov. Alla installationer inkl. el rivs och ersätts. Kompletteringar av eluttag i lägenheter genomförs.

Lokaler

Samtliga lokaler inom fastigheten är i behov av renovering och då installationer och ytskikt planeras bytas så har bolaget undersökt möjligheterna att omfördela och/eller omvandla lokalytor till bostadsytor.

Förslaget innebär att 3 st befintliga lokaler på kontorsplanet, våning 1, ger utrymme för 5 st nya lägenheter. Man väljer att behålla 1st lokal i planet men förskjuter den från tidigare placering till hörnet Drottningholmsvägen/ Fridhemsgatan och kan på så vis ge utrymme för nya bostäder.

Lokalen i bottenplan kvarstår som lokalyta dock med fortsatt översyn gällande vilken/vilka verksamheter som framöver kommer att bedrivas där. Verksamheten på våning 1, kommer kunna sitta kvar i fastigheten

Lägenhets- och lokalfördelning efter ombyggnad

Antal lgh efter	Objektstyp	Antal [st]	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
61st	2 RoK	41	3st	0st
BOA 4108kvm	3 RoK	9	LOA 790kvm	BTA 7810kvm exkl. SLs utrymmen kvm
	4 RoK	10		
	5 RoK	1		
	Lokaler	3		

HYRESGÄSTPÅVERKAN

Planerad information till hyresgästerna kommer att hållas ang. de förändringar som planeras i fastigheten. Tidig information om stambyte har redan kommunicerats till de boende. En information till Hyresgästföreningen ska ske inför samråd och förhandlingar om ny hyra. Nästa steg är att i samråd med det boende enas om ett programförslag för ombyggnaden inför deras godkännande. Avsikten är att stambytet kan ske med kvarboende hyresgäster inom fastigheten, genom evakuering som planeras ske trapphusvis.

Fastighetens lokalytor var fram till projektstart uthyrda till fem olika lokalhyresgäster. Idag är två lokaler avflyttade och två är uppsagda inom detta året. Den i dagsläget kvarvarande lokalhyresgästen hoppas man kunna placera om inom fastigheten med ett förnyat kontrakt.

Löpande kommunikation till befintliga hyresgäster ska ske med hjälp av kommunikationsavdelningen enl. tidigare upprättad kommunikationsplan.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Utredningsbeslut	2010-12-07
Inriktningsbeslut inventering	2014-03-25
Inriktningsbeslut Projektering	2015-09-29
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2016
Prel. Upphandling	2016
Prel. Byggstart	2016
Prel. Inflyttning	

EKONOMI

Framtagen nulägesbeskrivning och programförslag har legat till grund för Bygganalys kostnadsbedömning utförd 2015-04-01. Lokalytor medger avdrag för moms, vilket finns inkluderat i investeringskalkylen.

För stambyte och ytskiktsrenovering inkl. omvandling av vissa lokalytor till bostadslägenheter har en tidig total produktionskostnad beräknats till 79,2 Mkr inkl. moms. En omvandling av lokalytor till bostäder innebär en sänkt tomträttsavgäld.

För nytillskapade lägenheter har ett antagande gjorts om en presumerad normhyra på 2 100kr/kvm och för de befintliga ombyggda lägenheterna antas en normhyra på 1 600kr/kvm (bruksvärdehyra).

Med antagande att även hyresintäkter för befintliga lokaler kommer att öka så har en erforderlig hyra för kvarvarande lokaler bedömts till ca 3500kr/kvm.

Marknadsvärdet för fastigheten uppgick 2014-12-31 till ca 125 Mkr. Efter genomförd ombyggnad bedöms marknadsvärdet öka till 183 Mkr, något som kan ställas i relation till det nya bokförda värdet på 97 Mkr. Projektet presenterar således ett övervärde på 86 Mkr varmed risken för en nedskrivning är undanröjd.

MILJÖ

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram samt så ska allt byggmaterial bedömas enligt Byggsvarubedömningen.

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

Lägenheterna ska efter renovering följa stadens riktlinjer för energianvändning.

RISKER

Tidigare identifierade ekonomiska risker kopplade till en påbyggnad kan nu utgå

- De kostnadsdrivande risker som kvarstår berör främst kvarvarande bostads- och lokalhyresgäster; uppsägning av hyresgäster och evakuering av hyresgäster under produktion.
- Oförutsedda komplikationer inom fastigheten p g a ofullständiga relationshandlingar.
- Uteblivna godkännanden om ombyggnaden
- Eventuella överklaganden från bef. hyresgäster.
- Risker kopplade till en etablering på Fridhemsgatan/Drottningholmsvägen som är två hårt trafikerade gator som också utgör en nodpunkt för Stockholms kollektivtrafik. Projektet ställer höga krav på noggrann planering av logistik.

ORGANISATION

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

Projektroll	Organisationstillhörighet	Rapporterar till
Beställare/Förvaltare	Fastighetsavdelningen	Enhetschef FA
Lokalförvaltare	Fastighetsavdelningen	Projektledare
Projektledare	Projektutvecklingsavdelningen	Beställare/Enhetschef PUA
Bitr. Projektledare	Projektutvecklingsavdelningen	Projektledare
Kommunikatör	Kommunikationsavdelningen	Projektledare
Projektassistent	Fastighetsavdelningen	Projektledare

Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Inriktningen som bolaget förordar få beslut om är resultat av en långvarig beredning och utredning av lämpliga åtgärder på fastigheten kv Väktaren 37. Detta utifrån rådande men föränderliga förutsättningar.

En upprustning av befintliga bostäder och lokaler möjliggör ökade hyresintäkter och samtidigt säkerställer att våra fastigheter uppfyller den standard som våra hyresgäster och myndigheter kräver. Strategin är att bygga för en långsiktig och hållbar förvaltning, samtidigt som vi genom fastighetsförädling bidrar till utvecklingen av stadsdelen Fridhemsplan.

Att omvandla lokalytor till bostadsytor minskar hyresintäkterna men anses av bolaget ge ett mervärde i form av fler bostäder och bättre ytsammansättning i fastigheten. Projektets inriktning, som utöver stambytet syftar till att omvandla delar av fastighetens lokalytor till bostadsytor, går i linje med företagsmålet att vara delaktiga i att kunna erbjuda stockholmare attraktiva bostäder i attraktiva lägen.

Att lokalytorna på våning 1, i och med omvandlingen till bostäder, har kunnat ställas till förfogande innebär även att de kan fungera som evakueringsytor under ombyggnationen. Evakueringsfrågan hoppas man i stort kunna lösa inom fastigheten.

Bilagor

1. Bildbilaga
2. Investeringskalkyl