



HANDLÄGGARE

Daniel Kreibom
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 070-786 72 46
Daniel.kreibom@extern.familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av kv Björken 18, Östermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Inriktningen för ombyggnation av kv Björken 18, innefattande ombyggnad av fastigheten i sin helhet till en tidig total investeringsutgift om 114 Mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering till en kostnad om 7 Mnkr fram till genomförandebeslut. Kostnad för projektering ingår i investeringsutgiften om 114 Mnkr.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Fastigheten Kv. Björken 18 med adressen Valhallavägen 94-96 uppfördes 1885 och är sedan 1994 byggnadsminnesmärkt. Fastigheten är i stort renoveringsbehov och är upptagen i bolagets åtgärdsplan för ombyggnad.

Projektets målsättning är att, i linje med bolagets ägardirektiv, skapa förutsättningar till att kunna förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Renovera och modernisera fastigheten samt tillskapa fyra stycken nya vindslägenheter till en total investeringsutgift om 114 Mnkr inkl. moms.

Inriktningsbeslutet omfattar projektering av föreslaget program för ombyggnaden till en kostnad om 7 Mnr.

Projektet planeras för en möjlig byggstart november 2016 med ett preliminärt färdigställande juni 2018.

Bakgrund

Bolaget har ett fastighetsbestånd i alla stadens årsringar. Äldre fastigheter behöver tids nog omfattande ombyggnationer för att även i framtiden kunna erbjuda bostäder av hög kvalitet som uppfyller miljö- och myndighetskrav, en god boendemiljö och som kan förvaltas för en långsiktig stabil värdetillväxt.

För att kunna tillhandahålla moderna bostäder krävs för kv Björken 18 en omfattande ombyggnad med nya installationer.

Det finns f.n. 11 tomställda lägenheter i fastigheten, dessa ligger i dagsläget med uthyrningsförbud.

Ärendet

Fastigheten skall till stor del renoveras så som ytskikt, nya installationer, nya fläktrum, ny ventilation, renovering trapphus, hissar. Därutöver ska fyra stycken nya vindslägenheter skapas och en ny tvättstuga placeras källarvåningen.

I dagsläget kvarstår vissa frågor som kan få påverkan på projektet, de boende kan överklaga bygglov. Vidare kvarstår frågan om evakueringar alternativt ersättningslägenheter.

Hysesförhandlingar med Hyresgästföreningen har ännu inte påbörjats.

OM FASTIGHETEN

Fastigheten Kv. Björken 18 med adressen Valhallavägen 94-96 uppfördes 1885 och är sedan 1994 byggnadsminnesmärkt, vilket innebär att fastigheten har utpekats som ”synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde” och därmed skyddas med särskilda skyddsföreskrifter enligt lagen (1988:950) om kulturminnen. Fastigheten kom i AB Familjebostäders ägo år 1995.

Byggnaden har moderniserats i etapper:

- 1910 försågs huset med sin första generation av vatten, avlopp, toaletter, elektricitet och en hiss per trapphus i nuvarande läge.
- 1928-29 installerades centralvärme i huset och man var därmed inte beroende av kakelugnar och spisar för sin värmeförsörjning. Nya vatten – och avloppsinstallationer för kök, wc, och badrum utfördes, i huvudsak i nuvarande läge. Byggnadens sk Stockholmsventilation installerades sannolikt vid detta tillfälle.

- 1996 genomfördes en antikvarisk renovering med återställande av fasader, balkonger och tak.

Byggnaden består av källarvåning som delvis sträcker sig under innergården, bottenvåning, fyra våningsplan med lägenheter samt en vindsvåning som i dag är inredd med vindsförråd. I bottenvåningen finns förutom lägenheter även lokaler. Byggnaden har två trapphus med en ursprunglig hiss i varje trapphus. I fastigheten finns en innergård med ett gårdshus (ca 30 kvm), gårdshuset är inrett till soprum med hantering av hushållsopor samt grovsopor. Till fastigheten hör en bit gatumark (Stureparken) vilken tidigare inrymt 4 st. parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser har tagits bort under tidigare projektering för att klara tillträde till gården vid brand.

I dagsläget är fastigheten i mycket dåligt skick. Äldre fastigheter behöver tids nog en mer omfattande renovering för att även i framtiden kunna erbjuda bostäder av hög kvalitet som uppfyller miljö- och myndighetskrav och som kan förvaltas för en långsiktig stabil värdetillväxt.

Fastigheten har drabbats av återkommande läckage på värme- och tappvattensystem samt stopp i avloppssystem med påföljd av vattenskadade lägenheter som delvis har fått evakueras.

Vidare finns brister i el och ventilationssystem. Källaren är svårtillgänglig med smala trappor. Brandskyddet mellan trapphus och lägenheter uppfyller ej gällande krav då tamburdörrarna ej är brandklassade. Fönstren är i dålig kondition samtidigt som det är av stort antikvariskt värde. Det finns ett antal olika utförande på fönstren ifrån olika tidsepoker. Klagomål har framkommit från de boende angående partikelläckage och störande ljud från främst Valhallavägen samt att ett antal fönster krockar med köksinredningar, och inte kan ställas i öppet läge.

Projektet har följande lägenhetsfördelning före ombyggnad;

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
28st	2st	-st
BOA	LOA	BTA
3216 kvm	3345kvm	4710 kvm

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

Styrelsen beslöt vid sammanträde 2008-06-17 att uppdra åt bolaget att omgående inventera ombyggnadsbehovet med sikte på byggstart hösten 2009. Denna tidplan har av olika skäl inte kunnat hållas, bland annat av överklaganden av bygglov.

FASTIGHETSUTVECKLING

Ombyggnaden kommer att omfattas av:

- Ny undercentral samt byte av värmesystemet i sin helhet
- Ny el-servis samt ny elinstallation
- Nytt tappvatten- och avloppssystem
- Ny inredning i kök ock kokvrå
- Nya ytskikt i samtliga lägenheter
- Ombyggnad av källaren samt komplettering med tvättstuga, cykelförråd, barnvagnsförråd och lägenhetsförråd. Tekniska utrymmen El rum, Nod rum mm kommer att placeras i källaren. För att detta skall bli tillgängligt för båda trapphusen kommer dörr tas upp mellan dom i dag separerade källarutrymmena
- Takrenovering utfördes 1996, varför enbart kompletteringar av taksyddet kommer att ske.
- Stambyte + el i lokaler
- Hissrenovering med bibehållande av hissorgar och grindar
- Vindsinredning, att utföra 4 st. vindslägenheter och därmed öka antalet lägenheter till totalt 30 st.
- Nytt till- och frånluftsystem med värmeåtervinning. (FTX) och nya fläktrum på vinden (2 st.)
- Ombyggnad av badrum och wc. Ändrad placering på några av badrummen och WC för gemensam avloppsstam
- Renovering av överbyggd gård med komplettering av trapphus och hiss, från gården ned till källaren. Trappa och hiss är en förutsättning för att källaren skall kunna utnyttjas och användas för kompletteringsutrymmen
- Renovering av fönster samt rengöring av nedre fasaden mot Valhallavägen
- Underhåll av balkongräcken och ev. höjning med hänsyn till barnsäkerhet

Omfattning före ombyggnad

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]enl FASAD
1 RoK	1	34
2 RoK	6	43-52
3 RoK	1	77
4 RoK	5	90-100
5 RoK	3	138-143
6 RoK	5	143-190
7 RoK	4	190-209
8 RoK	1	253
Totalt lägenheter	26	3 216
Totalt Lokaler	2	129
Totalt:	28	3 345

Omfattning efter ombyggnad

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]
1 RoK	1	35
2 RoK	6	42-52
3 RoK	3	87-117
4 RoK	7	92-138
5 RoK	3	146-147
6 RoK	5	143-197
7 RoK	4	190-219
8 RoK	1	229
Totalt lägenheter	30	3 795
Totalt Lokaler	2	129
Totalt:	32	3 924

HYRESGÄSTPÅVERKAN

Ombyggnaden förutsätter att lägenheterna och lokalerna kommer att evakueras, trapphusvis. Detta bör för bostadslägenheterna genomföras genom evakuering i första hand inom huset och i andra hand till övriga lägenheter inom Familjebostäders fastighetsbestånd under ombyggnadstiden. Lokalernas evakuering sker i samråd med kontraktsinnehavarna och lokalförvaltningen. Familjebostäder har erbjudit hyresgästerna permanent omflyttning till andra fastigheter inom bolagets bestånd och fem hyresgäster har accepterat detta erbjudande och flyttat ut.

Hyresgästinformationen är en central del i projektet.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	December 2015
Inventering	Våren 2016
Projektering	Våren 2016
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Sommaren 2016
Prel. Upphandling	Hösten 2016
Prel. Byggstart	Hösten 2016
Prel. Inflyttning	Sommaren 2018

EKONOMI

Den totala produktionskostnaden för fastighetens ombyggnad baserad på en tidig kalkyl upprättad av BK beräkningskonsulter 2009 som nu har uppräknats med marknadsläget, dagens penningvärde, skador som uppkommit efter upprättad kalkyl, nerlagda kostnader (utredningar, överklaganden samt projektering), omprojektering till utförandeentreprenad samt i projektet bedömda risker vilket har bedömts till ca 114 Mnkr inkl. moms och inkl. momsrestitution för lokalerna.

Tidigare nerlagda kostnader för utredningar och projektering uppgår idag till 10.3 Mnkr inkl. moms. I de 114 Mnkr ingår tidigare nerlagda kostnader.

Den föreslagna medelhyran i 2016 års nivå uppgår till efter ombyggnad, ca 1670 kr/kvm, baserad på en normhyra på 1 900 kr/m² för befintliga lägenheter och 2 150 kr/m² för nybyggda vindslägenheter. Hyran kan komma att justeras vid kommande hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.

Efter kompletterande inventering och efterföljande projektering kommer uppdaterad kalkyl presenteras för styrelsen inför ett genomförandebeslut.

MILJÖ

AB Familjebostäder energikrav kommer att följas, energieffektivisering kommer att utföras. Energimålet är att nå upp till 30% energibesparing.

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram samt att allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. En miljökonsult kommer att vara inkopplad under hela projektet.

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

RISKER

- Överklagande av bygglov – tät dialog med SBK samt länsstyrelsen
- Komplicerad byggnad att bygga om – Projektet bemannas med byggleddare på plats
- Kvarboende Hyresgäster i fastigheten – Planera evakueringar samt bullrande arbeten i god tid

ORGANISATION

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

Namn	Projektroll	Organisations-tillhörighet	Rapporterar till
Kenneth Brandt	Beställare	FB Förvaltning	Sara Grindemo
Katarina Dahlgren	Ombud	FB PuA	Håkan Siggelin
Daniel Kreibom	Projektledare	FB PuA	Kenneth Brandt/Katarina Dahlgren
Marie Alderhorn	Enhetschef lokaler	FB Förvaltning	Lars Björk
Ulla Löfkvist	Projektassistent		Maria Sturk
Emanuel Olofsson	Drift	Fastighetsavdelningen	Lars Björk
Helen Hedlund	Kommunikation	Kommunikationsenheten	Erica Lawesson
Lars Johansson	Driftoptimerare	FB Förvaltning	Emanuel Olofsson
Dick Johansson	VVS-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Lars Nyberg	El-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Veijo Kanerva	Bygg-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Lisa Engqvist	Energi-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Josef Dadoun	Upphandlare	Upphandlingsenheten	Daniel Kreibom/ Olle Andersson

Projektet kommer under planeringsfasen att bemannas med en miljö-sakkunnig som avropas från miljöenheten.

Projektet kommer under projektering samt genomförandefasen att vara bemannad med byggkontrollant (antikvarisk sakkunnig) för att säkerställa entreprenörens genomförande med anledning av byggnadsminnesmärkningen.

Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Inriktningsbeslut bör fattas i enighet med det programförslag som är framarbetat för fastigheten, då den befinner sig i mycket dåligt skick med återkommande vattenskador från befintliga installationer. En snabb igångsättning bör ske i detta fantastiska hus med kulturhistoriskt högt värde, så att inte värdefulla antikvariska byggnadsdelar förstörs i takt med nya vattenskador.

Ombyggnadskalkylen visar också på en affärsmässig investering som även bidrar till en långsiktigt god fastighetsförvaltning.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl