



ÄRENDE NR 21
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-02-23
DNR 2016/O188-1.2.1

KONTAKT

Katarina Dahlgren
08-737 22 46
Katarina.dahlgren@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB familjebostäders ombyggnad av fastighet inom kv Kvarnspelet 4, Rinkeby

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning för ombyggnad av kv. Kvarnspelet 4, Rinkeby godkänns.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2013 om inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler. Beslutet innebar en tydlig viljeriktning att flytta centralt belägna förvaltningar och bolag till ytterstaden. Familjebostäder och Kulturförvaltningen har sedan våren 2013 arbetat med ett förslag om gemensam etablering i fastigheten kv. Kvarnspelet 4 i Rinkeby. Kulturnämnden fattade i september 2013 ett inriktningsbeslut om flytt till Rinkeby.

Styrelsen för Familjebostäder förelades förslag till genomförandebeslut avseende ombyggnad av fastigheten Kvarnspelet 4 i december 2013. Förslaget omfattade ombyggnad från cellkontor till ett modernt kontor med öppen planlösning och med möjlighet till 200 arbetsplatser.

Förändring av genomförandebeslut har skett med anledning av att Polisen, en av de evakuerade hyresgästerna vid ombyggnationen, beslöt att inte återflytta. Det innebar smärre förändringar i planlösning, som dock medfört större yta och fler arbetsplatser åt Familjebostäder. Polisens tilltänkta lokal om ca 780 kvm har färdigställts för en framtida hyresgäst.

Ombyggnaden planerades så att fastigheten skulle vara inflyttningsklar under andra delen av 2014. Målet var att färdigställa kontor för Kulturförvaltningens inflyttning till 2014-09-01. Målet hade uppfyllts om inte skadegörelse (brand) i samband med slutbesiktningen hade skett. Resultatet av skadegörelsen blev ett saneringsarbete och återställande med inflyttning för Kulturförvaltningen i oktober 2014 samt Familjebostäder januari 2015.

Bakgrund

För att effektivisera lokaler och administrativa funktioner har Familjebostäders kontor i Rinkeby och Kulturförvaltningen samlokaliseras i kv. Kvarnspelet 4.

För att tillhandahålla moderna arbetsplatser genomfördes ombyggnad av ventilation, kyla och hissar, samt nya ytskikt. En entré har byggts om med tillhörande hiss och trappor för att bli mer synlig och inbjudande samt klara tillgänglighetskraven.

Ärendet

Detta ärende avser slutredovisning av Projekt Kvarnspelet 4, ombyggnad och anpassning av lokal till kontor. Planlösningen har förändras från cellkontor till öppen planlösning i enlighet med nedan redovisning.

Förberedande arbeten ropades av på ramavtal, till exempel sanering och rivning, hissarbeten samt provisorisk belysning/kraft inför ombyggnaden, i syfte att vinna tid för totalentreprenörens produktion.

Om fastigheten

Fastigheten Kvarnspelet 4 i Rinkeby är en centralt belägen fastighet som med sin gavel vetter mot Rinkebystråket. Fastigheten byggdes 1970, ursprungligen som bostadsfastighet, och genomgick 1995 en större ombyggnad som konverterade hyresrätter till kontor.

Genom åren har fastigheten inrymt myndigheter, bl a Försäkringskassan och Polisen samt organisationer och samfund som Svenska Kyrkan.

Fastighetsutveckling

Fastigheten var i stort behov av upprustning och anpassning till modern standard för att klara dagens krav. Fastigheten hade sedan 2005 dragits med en vakansgrad om ca 60 %.

Åtgärder

Fastigheten har till stor del renoveras invändigt:

- Alla invändiga ytskikt och lättväggar
- Trappen till huvudentrén har byggts om till en mer inbjudande entré
- Ny allmänbelysning samt miljöbelysning.
- Åtgärdande av läckage i grundmur har hanterats i separat projekt
- Kylanläggning har bytts ut
- Ventilationsanläggningen har till viss del moderniserats och till viss del bytts ut
- En hiss har moderniserats och en hiss har bytts ut för att klara tillgängligheten
- Terrassen har rustats upp samt lyftbord har monterats för att klara tillgängligheten
- Nya våtrum
- Ny IT-miljö
- Ny inredning för Familjebostäder och Kulturförvaltningen

Hyresgästpåverkan

Under både ombyggnadsprojektet och flyttprojektet har Familjebostäder haft en nära dialog med Kulturförvaltningen som flyttade in efter byggtidens slut. Kulturförvaltningen och Familjebostäders medarbetare som flyttat till fastigheten har också fått utförlig flyttinformation.

Under byggtiden påverkades närboende av bygget. Boende och verksamheter i området har kontinuerligt informerats om störningar samt projektets framskridande.

Tidplan

Nr	Milstolpe	Beskrivning	Tid
1	Utredningsbeslut	-	-
2	Inriktningsbeslut	-	-
4	Genomförandebeslut	Beslut i styrelsen	2013-12-03
4.1	Reviderat genomförandebeslut	Beslut i styrelsen	2014-08-26
5	Slutredovisning Styrelsen	Redovisas till styrelsen	2016-02-23

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden för fastighetens ombyggnad som beslutades av styrelsen 2013-12-03 baserades på kalkyl upprättad av BK Beräkningskonsulter, uppgick till 70,2 Mkr inklusive tidigt upparbetade kostnader samt i projektet bedömda risker, men exklusive momsrestitution för lokalerna.

Inom ramen för beslutad projektbudget tecknades kontrakt med entreprenör som lämnat det mest förmånliga anbudet för Familjebostäder, I beslutad projektbudget var möbler och övrig lös inredning medräknad till en kostnad om 2,5 Mkr exkl.

mervärdesskatt. Efter inkomna anbud från inredningsentreprenörer föreslogs en budgetutökning, vilken beslutades i styrelsen den 2014-08-12. Ny slutkostnad för ombyggnationen bedömdes till 76,5 Mkr brutto exklusive momsrestitution för lokalerna. Budgetutökningen avsåg utökad omfattning av möbler, inredning, AV-utrustning mm.

Slutredovisningen visar en positivt resultat i projektet där den totala slutkostnaden uppgår till 69,8 Mkr exklusive momsrestitution för lokalerna. Resultatet har påverkats positivt av låg kostnad för bedömda risker samt att del av hyresgäst Anpassningar har kunnat faktureras som ombyggnadstillägg.

Den tidigt kalkylerade hyran uppgick till 1100 kr/kvm i 2014 års nivå. Förhandlad hyra efter ombyggnad är fastställd till ca 1500 kr/kvm exkl. fastighetsskatt, värme och ombyggnadstillägg. Projektets momsrestitution uppgår till 12,4 Mkr vilket utgör 90% av momsen, resterande 10% avser Familjebostäders ombyggnad.

Det överenskomna ombyggnadstillägget med kulturförvaltningen om ca 20,8 Mkr har till direktbetalats med 6,5 Mkr, resterande del betalas som tilläggsavtal till hyra. Den totala produktionskostnaden, inkl. momsrestitution men exklusive ombyggnadstillägg för projektet har uppgått till ca 36,6 Mkr.

Miljö

Utöver gällande lagstiftning har Familjebostäders interna miljökrav utgjort grunden för projektets miljöarbete. En projektanpassad miljöplan har tagits fram och entreprenören samt projektledaren har informerats om miljökraven. Miljöplanen har legat som grund för miljöarbetet i projektet. En extern miljökontrollant har utfört miljökontroller. Vid ronderna kontrollerades bland annat material, dokumentation och avfallshantering.

Projektets målsättning var 30 % energibesparing efter ombyggnation. Detta har beaktats i projekteringen. En energimätning, med resultat före och efter, är inte möjlig då den primära fjärrvärmens försörjer flera fastigheter varför tillförlitlig historik inte finns att tillgå. I projektets energiuppföljning avseende energibesparande åtgärder, bedömer bolaget att en besparing skett med minst 30 %.

Entreprenören har överlag varit noggrann med att inrapportera produkter på Byggvarubedömningen.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av projektutvecklingsavdelningen med stöd av fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Bra uppslutning samt konturnitet i projektgruppsmöten har fått ett positivt utfall då samtliga i projektgruppen känt sig uppdaterade i projektet.

Hiss samt lätttrivning upphandlades i tidigt skede under projektering vilket frigjorde tid för totalentreprenörens produktion. Erfarenheten är att vid kort byggtid bör de delar som är möjligt lyftas ut och utföras under projekteringen.

Inredningsentreprenaden har varit väldigt tidskrävande då den planerats och upphandlats i sent skede. Planering och upphandling bör påbörjas i tidigt skede.

Säkerhetstänk kring ombyggnationer bör beaktas vid ombyggnationer av utsatta lokaler/hyresgäster med tanke på den skadegörelsen som projektet utsatts för.

Möbleringen påbörjades innan byggentreprenaden varit färdigställd, detta pga. tidsbristen i projektet, vilket har ställt till det med ansvarsfrågan och samordningen. Entreprenader som Inredning bör utföras efter godkänd slutbesiktning.

Familjebostäder har genom ett aktivt arbete kunnat avstyra de risker som fanns i projektet och till en sänkt projektkostnad levererat inom projektets uppställda mål.

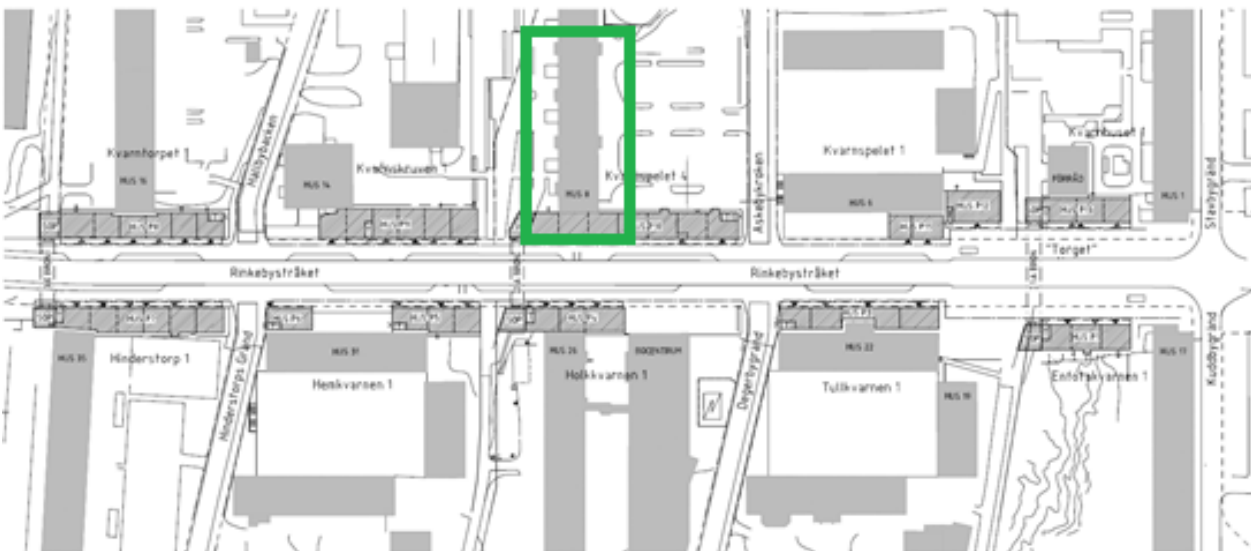
Bilagor

1. Bildbilaga
2. Investeringskalkyl

Bildbilaga 1



Fasad Kv. Kvarnspelet 4



Situationsplan över Rinkebystråket.