

Styrelseärende

ÄRENDE NR 8
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-08-30
DNR 2016/1108-1.2.1

2016-08-17



HANDLÄGGARE

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

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av Kv. Björken 18, Östermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Genomförande för ombyggnation av Kv. Björken 18, innefattande ombyggnad av fastigheten i sin helhet till investeringsutgift om 120,5 Mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

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. Detta ärende omfattar renovering och modernisering av fastigheten samt tillskapandet av fyra nya vindslägenheter till en total investeringsutgift om 120,5 Mnkr inkl. moms.

Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2017 med ett preliminärt färdigställande Q3 2018.

Bakgrund

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

För att i Kv. Björken 18 kunna tillhandahålla bostäder av god kvalitet krävs en omfattande ombyggnad med nya installationer.

Det finns för närvarande 12 tomställda lägenheter i fastigheten vilka är belagda med uthyrningsförbud. Totalt finns 26 lägenheter och två lokaler i fastigheten.

Ärendet

Fastigheten ska till stor del renoveras, omfattande bland annat ytskikt, nya installationer, nya fläktrum, ny ventilation, reovering trapphus och hissar. Därutöver ska fyra nya vindslägenheter tillskapas och en ny tvättstuga placeras i källarvåningen.

Ombyggnaden kräver evakuering vilket delvis kommer att ske inom fastigheten men även till övriga fastigheter inom bolagets fastighetsbestånd.

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 s.k. Stockholmsventilation installerades sannolikt vid detta tillfälle.
- 1996 genomfördes en antikvarisk reovering 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 hushållssopor 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 renowing för att även i framtiden kunna erbjuda bostäder av god 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 de 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
26st	2st	-st
BOA	LOA	BTA
3216 kvm	129kvm	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. Styrelsen fattade inriktningsbeslut om fortsatt projektering 2015-12-01.

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 och 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 de i dag separerade källarutrymmena
- Takrenovering utfördes 1996, varför enbart kompletteringar av takskyddet kommer att ske.
- Stambyte + el i lokaler
- Hissrenovering med bibehållande av hisskorgar och grindar
- Vindsinredning, att utföra 4 st. vindslägenheter och därmed öka antalet lägenheter till totalt 30 st.
- Nytt till- och frånluftssystem 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 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 och syftar till att skapa rätt förväntansnivåer och stödja ett effektivt projektgenomförande.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	December 2015
Inventering	Våren 2016
Projektering	Våren 2016
Genomförandebeslut FL_P (återremitterat)	16/8-2016
Genomförandebeslut FL_F	23/8-2016
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	30/8-2016
Prel. Upphandling	Hösten 2016
Prel. Byggstart	Q1 2017
Prel. Inflyttning	Q3 2018

EKONOMI

Den totala produktionskostnaden för fastighetens ombyggnad baserad på en kalkyl upprättad av BK beräkningskonsulter samt i projektet bedömda risker uppgår till ca 120,5 Mnkr inkl. moms och momsrestitution för lokalerna.

Tidigare nerlagda kostnader för utredningar och projektering uppgår till 10,3 Mnkr inkl. moms. I de 120,5 Mnkr ingår tidigare nerlagda kostnader.

Den föreslagna medelhyran i 2016 års nivå efter ombyggnad framgår av bifogad ombyggnadskalkyl. Hyran kan komma att justeras vid kommande hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen.

MILJÖ

AB Familjebostäder energikrav kommer att följas och energieffektivisering kommer att utföras. Målet är att nå minst 30 % energibesparing, vilket har beaktats under projekteringen.

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram samt att allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. En miljökonsult är inkopplad i projektet.

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

RISKER

- Komplicerad byggnad att bygga om – Projektet kommer vid behov att bemannas med byggledare på plats
- Kvarboende Hyresgäster i fastigheten – Planera evakueringar samt bullrande arbeten i god tid
- Överraskningar kan uppkomma under genomförandefasen vilket kan fördyra projektet, vilket är delvis omhändertaget i projektbudgeten

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/ Therese Foss	Projektsamordnare		Lars Björk
Pegman Zand	Drift	Fastighetsavdelningen	Lars Björk
Paola Wennerlund	Kommunikation	Kommunikationsenheten	Erica Lawesson
Lars Johansson	Driftoptimerare	FB Förvaltning	Pegman Zand
Dick Johansson	VVS-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Ilavarasan Suthanthiraraja	El-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Veijo Kanerva	Bygg-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Lisa Engqvist	Energi-sakkunnig	FB PuA	Daniel Kreibom
Katarina Åman	Upphandlare	Upphandlingsenheten	Daniel Kreibom/ Olle Andersson
Elin Lantz	Miljö-sakkunnig	Miljöenheten	Daniel Kreibom/ Helena Ulfsparre

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa att kommunikationen med hyresgästerna sker på bästa möjliga sätt.

Uppföljning

Projektet kommer att följas upp löpande och rapporteras till styrelsen likt övriga projekt i samband med budget och bokslut.

Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

För att kunna erbjuda nuvarande och framtida hyresgäster boende av god kvalitet bör genomförandebeslut fattas i enighet med det programförslag som är framarbetat för fastigheten, som är 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