

Handläggare:
Stefan Mattsson
telefon 08 – 508 377 05
Bob Bark
telefon 08 – 508 378 13

Till styrelsen

Investeringsbeslut, uppgradering av brandskydd i Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om c:a 60 mnkr avseende uppgradering av brandskyddet i påbyggda hus i Husby genomförs enligt i ärendet redovisade förutsättningar och riskanalys.

Vällingby den 23 augusti 2017.

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Ärendet behandlar uppgradering av brandskyddet i samtliga påbyggnader som genomförts i Svenska Bostäders fastighetsbestånd i stadsdelen Husby. Påbyggnaderna utfördes under 1993, 2002 och 2004-2005 med då gällande brandskyddskrav. Att uppgradera till dagens krav enligt Boverkets byggregler (BBR) innebär en total investering om c:a 60 mnkr fördelat på totalt 14 olika fastigheter.

Bakgrund

I Husby finns idag totalt 21 stycken påbyggnader med sammanlagt 150 lägenheter. Påbyggnaderna utfördes under 1993, 2002 och 2004-2005 av två olika entreprenörer. De projekterades och byggdes enligt då gällande brandskyddskrav.

Under året har vi genomfört en utredning avseende vilka åtgärder som behövs för att påbyggnadernas brandskydd ska uppfylla dagens krav enligt Boverkets byggregler.



Ärendet

Mål och syfte

Syftet med projektet är att öka påbyggnadernas brandsäkerhet. Hyresgäster ska på säkrast möjligaste sätt kunna rymma ut inom den angivna tid som byggdelar ska hålla samtidigt som räddningstjänst ska ha möjlighet att kunna angripa påbyggnaderna på ett så effektivt sätt som möjligt. Brand-, gas- och rökspridning skall förhindras i största möjliga mån.

Nuläge och genomförande

Arbetet med provisoriska takfotstätningar och brandlarmsinstallationer är påbörjat. Detaljprojektering påbörjas i september 2017 och kommer att ske parallellt med ett ombyggnadsprojekt som innehåller en påbyggnad ("pilotfastigheten"). Ombyggnaden ger förutsättningar få fram ett så bra projekteringsunderlag som möjligt samtidigt som vi får en uppfattning om kostnader och tidsåtgång för att brandsäkra en påbyggnad.

Åtgärder

- Takfot görs tät på båda långsidor av husen.
- Vindar sektioneras.
- Loftgångens bärighet förstärks.
- Balkongförrådets väggar brandförstärks.
- Utrymme mellan påbyggnad och ursprungliga huset (krypgrunden) förstärks utvändigt.

- Golv i samtliga påbyggda lägenheter rivs för åtkomst till kryppgrund för att kunna riva ur den befintliga cellplasten.
- Balkonggolv rivs för åtkomst till cellplast.
- Kryppgrund sektioneras.
- Diverse takdosor och el dosor i vägg säkras.
- Rör genomföringar och vertikala schakt från påbyggda lägenheter ner till kryppgrund tätas enligt gällande krav.

Då golv rivs i lägenheterna kommer även befintliga avlopp att undersökas och vid behov åtgärdas för att undvika vattenskador. Rivningen av golven medför också återställningsarbeten och eventuellt ombyggnad av badrum och kök.

Ekonomi

Vi har en grov kalkyl på vad åtgärderna i ett hus beräknas kosta, beroende på påbyggnadernas storlek. Det finns två olika storlekar av påbyggnader, benämnda "kort hus" (14 st) och "långt hus" (7 st). Kalkylerad kostnad i pilotfastigheten ger 3 290 000 kr för långt hus respektive 2 345 000 kr för kort hus. Detta ger följande uppskattade totala kostnader per fastighet.

Fastighet	Antal lgh	Investering
Trondheim 2	6	2 400 000
Trondheim 1	14	5 600 000
Molde 3	10	4 000 000
Trondheim 4	12	4 800 000
Trondheim 5	14	5 600 000
Trondheim 6	6	2 400 000
Molde 5	12	4 800 000
Oslo 2	6	2 400 000
Oslo 6	8	3 200 000
Oslo 7	12	4 800 000
Oslo 1	12	4 800 000
Oslo 3	11	4 400 000
Oslo 4	16	6 400 000
Oslo 5	11	4 400 000
Totalt	150	60 000 000

Investeringen beräknas omfatta 60 mnkr inklusive moms. Investeringarna torde få en positiv effekt på fastigheternas driftnetton då drift- och reparationskostnader beräknas sjunka efter åtgärderna. Inga nedskrivningsbehov beräknas uppkomma.

Kostnaderna är kalkylerade och projekteringen är ännu ej klar. Alla åtgärder är inte lösta detaljmässigt och därmed har inte någon förfrågan gått ut till entreprenörer för en offert.

Uppföljning

Löpande syner vid produktion.

Utlåtande (brandskyddsdocumentation) från brandkonsult.

Särskild genomlysning och utvärdering av ekonomi och tid under genomförandet av pilotfastigheten.

Kontinuerlig uppföljning av ekonomi tillsammans med entreprenör och genom sedvanligt prognosarbete.

Slutbesiktning samt garantibesiktning.

Risker

Risikfaktor	Sannolikhet (1 - 5)	Konsekvens (1 - 5)	Poäng (1 - 25)	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	3	3	9	Utvärdering av pilotfastigheten Trondheim 2.
Tidplan hålls ej	2	4	8	Utvärdering av pilotfastigheten Trondheim 2.
Bygglov godkänns ej	1	4	4	Endast bygganmälan krävs.
Ej hyresgästgodkännande/ Evakuering	2	4	8	Väl genomförd dialog med hyresgäster. Erbjudande om minst likvärdigt boende.
