



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-10-17
Ärende 8**

Handläggare:
Kenneth Claesson
Telefon: 08 – 508 370 56
Mattias Karlsson
Telefon: 08 - 508 365 25

Till styrelsen

**Genomförandebeslut, grundförstärkning och upprustning av
Pyramiden 18 på Södermalm**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen avseende grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 2 oktober 2019

Åsa Steen
Tf VD

Sammanfattning

Upprustning av Kv Pyramiden 18 ingår som en delentreprenad i det samverkansprojekt som bedrivs tillsammans med Skanska. Varje fastighet i kvarteret är uppdelad i två delar, den ena innefattar grundförstärkning av huset, den andra innefattar upprustning. Principbeslut om att rusta hela kvarteret har tidigare fattats av styrelsen.

Bakgrund

Från 2009 och fram till 2019-09-01 har fastigheter inom kv Pyramiden grundförstärkts och rustats upp enligt Svenska Bostäders helhetskoncept, omfattning se **Bilaga 1**. En upphandling har genomförts där en samverkanspartner har knutits till projektet. Delentreprenaderna har genomförts eller genomförs enligt detta avtal. Genomförandebeslut erfordras för Pyramiden 18.

Ärendet

Nuläget

Fastigheterna inom Kv Pyramiden genomgick en större renovering under 1970-talet. Fastigheterna har pågående problem med sättningar vilket påskyndar behovet av en genomgripande upprustning. Delentreprenader som redan genomförts visar bl.a. på brister i badrummens tätskikt, lägenheternas ljudisolering, bristande ventilation samt dålig energihushållning. Pyramiden 18 består av ett gårdshus och ett gatuhus.

Mål och syfte

Grundförstärkning i kombination med en genomgripande upprustning syftar till att förlänga byggnadens livslängd samt skapa attraktiva boendemiljöer för dagens och framtidens hyresgäster.

Åtgärder

Grundförstärkningen består i stort av en helt ny grundläggning som ersätter den ursprungliga. Metoden som används är borrade nya stålplåtar med tillhörande stålbalkar och ny betongkonstruktion.

I korthet innefattas upprustningen av lägenheter och allmänna utrymmen inkl. stambyten och badrumsrenovering. Köken byts i sin helhet, all mediaförsörjning byts samt ny FTX-ventilation installeras. Fönster byts och fasaderna putsas om, takplåt byts.

Tidplan

Grundförstärkningen genomförs med evakuerade hyresgäster och är planerad att ta vid under november/december 2019 och färdigställas under februari 2021, se Bilaga 1.

Ekonomi

En anbuds-kalkyl finns från entreprenören gällande grundförstärkningen av Pyramiden 18:s gårdshus. För hela Pyramiden 18 har en kalkyl tagits fram utifrån färdigprojekterade handlingar samt erfarenheter från tidigare utförda etapper inom Kv Pyramiden.

Värdering och resultat

Se Bilaga 2.

Risker

Denna rapport grundar sig på anbuds-kalkyl från Skanska samt tidigare utfall och att samma omfattning genomförs i projektet. Ökad mängd vattenskador än beräknat kan uppstå, detta ser vi efter genomförd rivning.

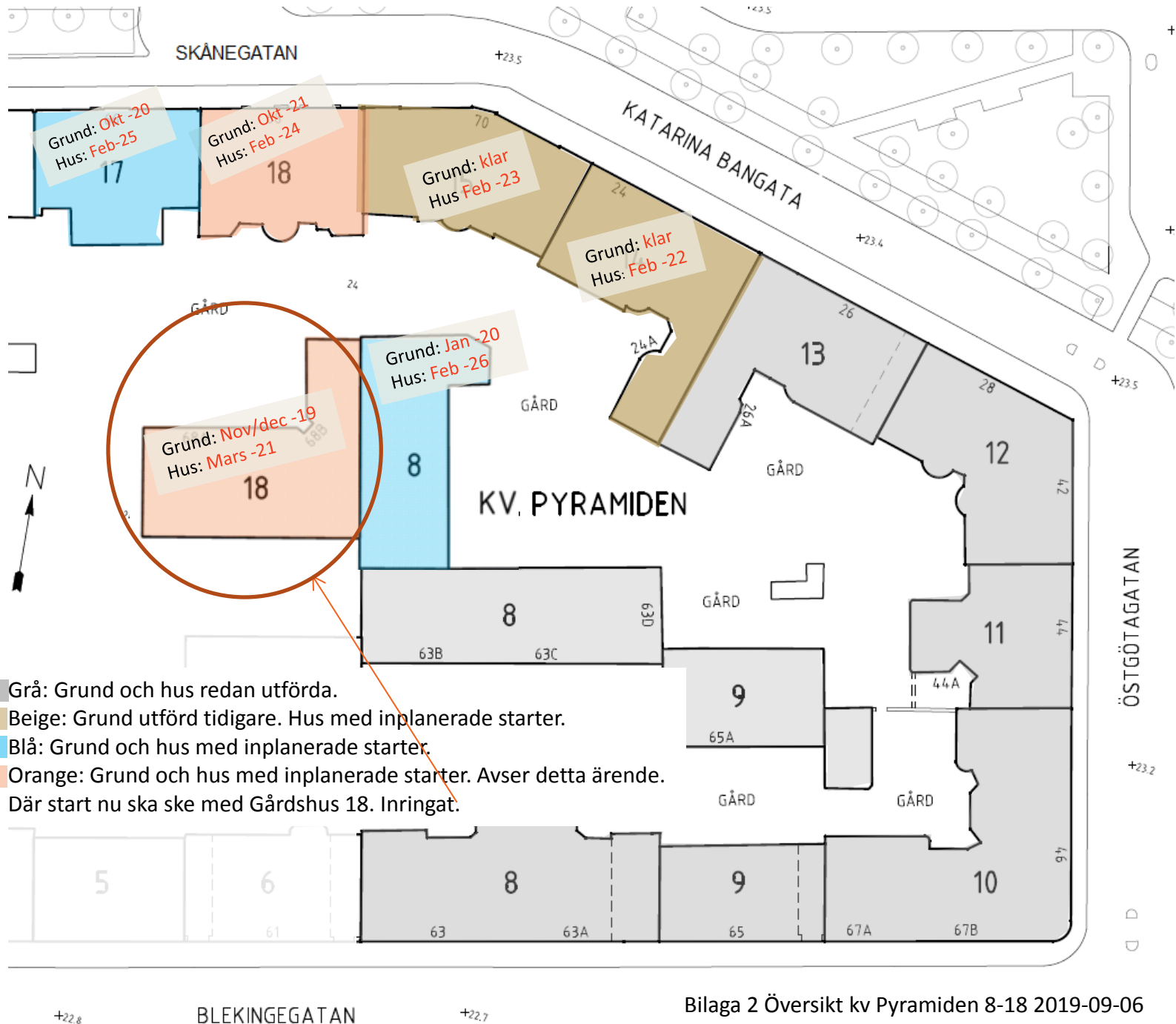
Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	3	4	12	Fastställande av programföresättningar. Kalkyl efter varje skede. Månadsvis kostnadsuppföljning under produktion.
Tidplan hålls ej	3	5	15	Krav på detaljerad tidplan. Kontinuerlig uppföljning av tidplan.
Avkastningskrav	2	4	8	Är avstämt mot marknaden.
Bygglov godkänns ej	3	3	9	Tidig dialog med Stadsmuseet och SBK
Hyresgästgodkännande/evakuering	5	2	10	Samråd har strandat, och tid i hyresnämnden förväntas under feb-2020. Tidplan är anpassad till denna handläggning.

Uppföljning

Uppföljning sker genom Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok samt genom avslutande enkät efter återflytt.

Bilagor

1. Översikt Pyramiden 8 – 18
 2. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-



Bilaga 2 Översikt kv Pyramiden 8-18 2019-09-06