



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-12-05
Ärende 11**

Handläggare:
Bob Bark
08-508 378 13
Projektledare

Till styrelsen

**Avvikelse rapport med utökad investering gällande
brandskyddsåtgärder på påbyggnader i Husby**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen avseende brandskyddsåtgärder om 94 mnkr ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
Tf VD

Bakgrund

Inom Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Husby finns idag 21 stycken påbyggda våningar uppförda vid tre olika tidsperioder; 1993, 2002 samt mellan åren 2004 och 2005. Samtliga påbyggnader delas in i de tre olika tidsperioderna då utförandet, konstruktionen och utseendet skiljer sig åt dem emellan. Påbyggnaderna är uppförda på loftgångshus som uppfördes mellan åren 1972 och 1974.

Styrelsen godkände 2017-09-07 en investering om 60 mnkr för förstärkning av påbyggnadernas brandskydd. Beslutet fattades utifrån en grov kostnadsuppskattning före projektering. Projektet är under produktion och det finns behov av utökad investering enligt redovisning i ärendet.

Ärendet

Nuläget

Projektet befinner sig mitt i produktionsskedet och åtgärder utförs i flera hus samtidigt. Under sommaren 2020 planeras hela projektet vara klart.

Mål och syfte

Förstärka de påbyggda delarnas brandskydd.

Åtgärder

Ursprungliga åtgärder i ärende 2017-09-07 var:

- Takfot görs tät på båda långsidor av husen.
- Vindar sektioneras.
- Loftgångens bärighet förstärks.
- Balkongförrådets väggar brandförstärks.
- Utrymme mellan påbyggnad och ursprungliga huset, s.k. krypgrunden, förstärks utvändigt.
- Golv i samtliga påbyggda lägenheter rivs för åtkomst till krypgrund, för att kunna riva ur den befintliga cellplasten.
- Balkonggolv rivs för åtkomst till cellplast.
- Krypgrund sektioneras.
- Diverse takdosor och el dosor i vägg säkras.
- Rör genomföringar och vertikala schakt från påbyggda lägenheter ner till krypgrund tätas enligt gällande krav.

Tillkommande åtgärder som utgör grunden för denna avvikelserapport är bl.a:

- Tätning/igensättning av takfötters luftspalt och installation av övervakande brandlarm. Åtgärder som utfördes i syfte att stärka påbyggnadernas brandskydd temporärt innan alla hyresgäster hunnit evakueras.
- Demontering av minerit som monterades för att täta luftspalterna enligt punkten ovan. Insidan på yttertaket började få mögelpåväxt på grund av att takfötternas luftspalt blev täta. För att åtgärda detta borras hål i taksprånget där det monterats brandklassade ventiler. Vid den här perioden hade alla påbyggnader evakuerats, detta gjorde att flera påbyggnader blev tillhåll med upprepade inbrott i lägenheterna. För att motverka detta monterades grindar i trapphusen mellan påbyggnaderna plan 5 och plan 4.
- Trondheim 2 och del av Trondheim 1 dyrare än bedömt. Första påbyggnaden utfördes utan färdig projektering. Produktionen tog längre tid då vi prövade olika åtgärder som skulle ligga till grund för den kommande projekteringen, men även för att hitta den mest lämpade arbetsmetoden så att resterande påbyggnader skulle kunna utföras på effektivt och rationellt sätt. I dessa hus utfördes renovering av kök och badrum vilket senare rationaliserades bort.
- Utökade kostnader för konsulter, intern tid, utredningar m.m. som inte ingick i ursprunglig budget.

Tidplan

Fastighet	Antal påbyggnader per fastighet	Status	Sluttid
Trondheim 1	2	Klart	2018
Trondheim 2	1	Klart	2018
Trondheim 4	2	Inte startad	2020
Trondheim 5	2	Pågår	2020
Trondheim 6	1	Pågår	2020
Molde 3	2	Klart	2019
Molde 5	2	Pågår	2019
Oslo 1	2	Pågår	2019
Oslo 2	1	Klart	2019
Oslo 3	1	Pågår	2019
Oslo 4	1	Pågår	2019
Oslo 5	1	Pågår	2019
Oslo 6	1	Klart	2019
Oslo 7	2	Pågår	2019

Ekonomi

I investeringsärendet vid styrelsesammanträdet 2017-09-07 beräknades investeringen till 60 mnkr. Aktuell slutkostnadsprognos är 93,8 mnkr efter T3 2019. Ovan nämnda större avvikelser uppgår till $11 + 2,2 + 9,7 + 1,5 = 24,4$ mnkr inklusive moms. Övriga avvikelser mellan projektbudget och nuvarande prognos beror på budgetens osäkerhet och känslighetsanalys. Investeringarna ryms inom respektive fastighets övervärde.

Uppföljning

Löpande syner vid produktion.

Utlåtande, brandskyddsdocumentation, från brandkonsult.

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

Slutbesiktning samt garantibesiktning.