



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders Ombyggnation av bostäder i Limkakan 4, Gubbängen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning av Limkakan 4 godkänns

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder har genom projektet Limkakan 4 genomfört ombyggnation av 70 stycken lägenheter samt nyskapande av 34 stycken lägenheter i befintliga lokaler. Efter ombyggnaden innehåller fastigheten 104 lägenheter samt 3 stycken ombyggda lokaler för nya lokalhyresgäster.

Genom att nyttja oanvända lokalutrymmen har bolaget kunnat tillskapa fler lägenheter än ursprungssantalet och därmed bidragit till att öka utbudet av lägenheter i området. Flertalet mindre lägenheter lockar yngre personer som ska bilda sitt första egna hushåll.

Fastigheten är efter ombyggnad att betrakta som en nybyggnad vilket innebär att den fått nytt värdeår och är befriad från fastighetsavgift de närmaste 15 åren. Slutkostnaden för projektet är 299,7 mnkr.

Bakgrund

Projektet som innefattade ombyggnation av 70 lägenheter samt nyskapande av 34 lägenheter i befintliga lokaler var uppe till styrelsen för genomförandebeslut 2012-05-29 med en produktionskostnad om 102 mnkr. En tvist med den upphandlade entreprenören Titania uppstod då de den 2014-03-18 häver entreprenaden pga. utebliven utbetalning från Familjebostäder. Familjebostäder mothäver entreprenaden 2014-03-20 med hänvisning till att Titania

kontraktsvidrigt hävt entreprenaden, samt att färdigställandetiden inte kommer att kunna efterlevas inom kontraktstiden.

Ny upphandling initierades och ett reviderat genomförandebeslut togs av styrelsen 2014-12-02 med reviderad produktionskostnad kalkylerad till 178 mnkr inkl. moms. En ny upphandling genomfördes 2015-08-10 med Einar Mattson AB och byggstart skedde kort därefter. Senare upptäcktes det att fastigheten var kontaminerad med asbest förorsakad av den tidigare entreprenören och ett omfattande saneringsarbete påbörjades som pågick i flera månader. Projektet fick även indikationer på att tidigare utfört arbete med håltagningar och ursparingar i befintligt bärande konstruktioner medfört omfattande försvagningar av den totala stabiliteten i huset. Detta bekräftades av den utredning som sedan genomfördes av WSP på uppdrag av Familjebostäder och omfattande förstärkningsarbeten behövde utföras vilket fördröade entreprenaden.

Det initialt bristfälliga arbetet av entreprenören medförde stora förändringar som krävde att Familjebostäder ingick i ett nytt tilläggsavtal med Einar Mattson för att kunna färdigställa entreprenaden fullt ut. I samband med det nya tilläggsavtalet inkluderades färdigställandet av tre lokaler som tidigare inte ingick i avtalet.

Ärendet

PRODUKTION

Projektet byggstartade i oktober 2012 följt av två förnyade byggstartar, i mars 2015 respektive i augusti 2016, och avslutades i augusti 2018.

Einar Mattson upphandlades som ny entreprenör, initialt på fast pris, men vid en djupare inventering efter byggstart upptäcktes bl.a. brister i konstruktionen vilket medförde att förutsättningarna för ett fast pris var så rubbade att en förhandling med Einar Mattson inleddes. Förhandlingen utmynnade i en överenskommelse om löpande räkning och att i samverkan färdigställa projektet.

Det initialt bristfälliga utförandet av ursprunglig entreprenör har resulterat i konsekvensen att den planerade byggstarten samt färdigställandet enligt kontraktet med Titania ej kunnat hållas. Projektet har färdigställts och fel och brister har åtgärdats av ny entreprenör, Einar Mattson, i enlighet med reviderat genomförandebeslut 2016-11-18 med en ny beslutad budget om 285 mnkr inkl. moms.

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Limkakan 4 med adresserna Lingvägen 96-108 bygges 1964 och består av ett 85 meter långt lamellhus i nio våningar samt källarvåning. Byggnaden har ett trapphus med entré mot Lingvägen i direkt anslutning till torget i Gubbängens centrum.

PRODUKTUTFORMNING

Projektet omfattade ombyggnation av 70 stycken lägenheter samt nyskapande av 34 stycken lägenheter i befintliga lokaler. Utöver detta en renovering av gemensamma ytor samt nyskapande

av tvättstugor och en entré med ny hiss. Efter ombyggnaden innehåller fastigheten 104 lägenheter samt 3 stycken ombyggda lokaler för nya lokalhyresgäster.

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]
1 RoK	26	22-55
2 RoK	50	43-76
3 RoK	20	64-79
4 RoK	4	86-121
5 RoK	4	115-127
Totalt lgh:	104	5846
Lokaler	3	3365

HYRESGÄSTER

Samtliga bostadslägenheter i Limkakan 4 är idag uthyrda.

MILJÖ

Miljöarbetet har bevakats under hela projektet och man kunde konstatera asbest i svartlim, som Titania hade byggt in, samt i ventilationskanaler. Asbest påträffades i betydligt större omfattning än vad inventeringen visade. Prover togs löpande under projektet och där asbest påträffades sanerades detta.

Byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen och avvikelser har hanterats vid behov.

EKONOMI

Ursprunglig budget beslutad av styrelsen 2012-05-29 uppgick till 102 mnkr. Pga. tvister, ovan beskrivna komplikationer samt behov av nya upphandlingar under projektets gång krävdes reviderade genomförandebeslut med uppdaterade produktionskostnader. Tvisten med ursprunglig entreprenör slutfördes under medling utav Tingsrätten utsedd medlare till en förlikning parterna emellan. För att färdigställa projektet och rätta till tidigare felaktigheter samt färdigställa 3 stycken lokaler äskade bolaget 2016 om ytterligare en budgetutökning om 107 mnkr inkl moms jmf tidigare reviderat genomförandebeslut.

Projektledningen med sin förstärkta bemanning av projektledare, byggledare, kontrollanter, experter och kalkylator har under projektet arbetat aktivt med kostnadsstyrningen parallellt med Einar Mattson. Vidare har en högre lokalhyra inkluderats.

Fastigheten är efter ombyggnad att betrakta som en nybyggnad vilket innebär att den fått nytt värdeår och är befriad från fastighetsavgift de närmaste 15 åren.

Förhandling om ny hyra efter den genomgripande ombyggnationen påkallades 2017-09-19 av bolaget och strandades av bolaget i mars 2019 efter en längre tids försök att nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen. Då det inte fanns några befintliga hyresgäster vid tidpunkten för färdigställande valde bolaget att frånträda förhandlingen och ensidigt sätta hyran till 1 795 kr/kvm och år och har som konsekvens därefter inte erhållit någon årlig hyreshöjning för dessa objekt.

Slutkostnaden för projektet är 299,7 mnkr. De utökade kostnaderna från det reviderade genomförandebeslutet 2016 utgörs bl.a. av ett par större poster som asbestsanering av hela projektet, rivning av bristfälligt färdigställda lägenheter med inbyggd asbest samt renovering av en färdigställd fasad som behövde göras om. Total kostnad uppgick till ca 18,3 mnkr varpå en del av kostnaden kunde hanteras av reserver från det tidigare reviderade genomförandebeslutet.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

Projektet har utvecklats över tid och tvister och nya upphandlingar har föranlett reviderade beslut. Löpande rapportering till styrelsen om projektet har skett från startbeslutet fram till senaste genomförandebeslut.

2011-06-10 Bygglov erhållet
2012-05-29 Genomförandebeslut
2014-12-02 Reviderat genomförandebeslut
2015-08-10 Ny upphandling genomfördes
2016-12-06 Reviderat genomförandebeslut

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Projektet Limkakan 4 är nu färdigställt och inflyttat. Bolagets bedömning är att projektet med många mindre lägenheter lockar yngre personer som ska bilda sitt första egna hushåll. Genom att ha tillskapat fler lägenheter än ursprungsantalet har bolaget bidragit till att öka utbudet av lägenheter i området genom att nyttja oanvända lokalutrymmen.