



## KONTAKT

Alexander Markatatos  
Projektutvecklingsavdelningen  
070-737 22 35  
[alexander.markatatos@familjebostader.com](mailto:alexander.markatatos@familjebostader.com)

## Slutredovisning av nyproduktion projektet

### Kabelverket 12 Hus 8A i Älvsjö.

#### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Slutredovisning av Kabelverket 12 Hus 8A godkänns.

#### Sammanfattning

2015 förvärvade AB Familjebostäder LM Ericssons gamla kontorsbyggnad hus 8A i Älvsjö med ett förhandsbesked att ändra användning från kontor till studentbostäder. Den fem våningar höga lamellbyggnaden från 60-talet konverterades med totalentreprenad till 86 studentbostäder försedda med både kök och badrum. Projektet produktionsstartade maj 2016 och sista inflyttningen var september 2017. Ursprunglig budget beslutad av styrelsen uppgick till 130 Mkr i total projektkostnad, och slutredovisningen pekar på en ökning till 135,5 Mkr. Kostnadsökningen beror främst på att befintlig tegelfasad var i sämre skick än befarat samt att avvikelser i förfrågningsunderlaget lett till ökade tilläggskostnader.

#### Bakgrund

Tillsammans med JM har Familjebostäder förvärvat LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö för att uppföra ca 1 700 nya bostäder. Flera av de gamla byggnaderna har rivits men bland annat hus 8A identifierades under programsamrådet som särskilt bevarandevärde och bedömdes vara lämplig som bostadsändamål. Hus 8A är en lamellbyggnad uppförd i gult tegel med kuverttak och har tidigare använts som kontor. Byggnaden som var i stort behov av upprustning satt ihop med fabriksbyggnaden hus 8B men också till en annan grannfastighet via en inglasad bro.

Den 11:e juni 2015 erhöll Familjebostäder ett förhandsbesked att ändra användning från kontor till studentbostäder. Det råder brist på studentbostäder i Stockholm och tack vare fastighetens gynnsamma läge och fysiska utformning bedömde Familjebostäder att byggnaden är lämplig för det ändamålet. Konverteringen var det första delprojektet i den sista detaljplanen (DP3) i Älvsjöstaden.

## Ärendet

### GEOGRAFISK OMRÅDE

Älvsjöstaden är nytt bostadsområde i centrala Älvsjö där Familjebostäder och JM bygger sammantaget cirka 1 700 bostäder i tre etapper. Fastigheten hus 8A befinner sig hjärtat av Älvsjöstaden med nära till Älvsjö pendeltågstation och tätt intill Solbergaskogen. Fastigheten hade tidigare adressen Götalandsvägen 230 hus 8A men har nu namnet Kabelverksgatan 4.



### PROJEKTET

Byggnadens area fördelades så att så många små rationella studentbostäder som möjligt kunde uppnås utan att byggnadens fasad, fönstersättning eller bärande element behöver ändras i någon större omfattning. Entrén flyttades och minskades för att göra plats till lokalgatan som passerar mellan Hus 8A och Kabelverket kv2. Fasaden behövde tvättas och återställas. Dessutom behövdes en ny fasad uppföras på norra sidan efter rivningen av hus 8B. Byggnaden är försedd med två oberoende trapphus som ska bevaras. Trapphusen når samtliga boendeplan. Av brandskäl behövdes ytterligare en utrymningstrappa längsmed den östra gaveln uppföras. Byggnaden är nu också försedd med en personhiss.

Projektet har följande lägenhetsfördelning

Lägenhetsstorlek	Antal	Andel
1 RK	79	92 %
2 RK	7	8 %
<b>Summa</b>	<b>86 st</b>	<b>100%</b>

## **PRODUKTION**

Projektet produktionsstartade augusti 2015 och sista inflyttning var september 2017.

## **HYRESGÄSTER**

Inflyttningarna skedde enligt given tidplan. Samtliga lägenheter är idag uthyrda, 73 av dem till studenter samt 13 till LSS

## **MILJÖ**

Under byggtiden har miljökontroller skett för att arbeta in och säkerställa AB Familjebostäders miljökrav. Två avvikelser är upprättade efter miljökontrollerna. Uppdaterad energibalansberäkning finns: 72,5 kWh/kvm/år och innebär betyg miljöbyggnad nivå Guld.

## **EKONOMI**

Den beräknade totala produktionskostnaden var 130 Mkr och motsvarade 49 000 kr/m<sup>2</sup> boarea i 2015-års penningvärde. På grund av avvikelser i förfrågningsunderlaget samt att befintlig tegelfasad var i sämre skick än befarat har tilläggskostnader stigit från fyra miljoner kronor till drygt tio miljoner, vilket påverkat projektets ekonomi. Investeringen visar trots detta på ett positivt resultat.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

## **Bolagets analys och bedömning**

Projektet Kabelverket 11 Hus 8A är nu helt färdigställd och inflyttad. Projektets lönsamhet framgår av bifogad bilaga.

## **Bilagor**

1. Investeringskalkyl (Sekretess)