



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2021-12-07  
DNR 2021/1353

KONTAKT

Håkan Siggelin

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

## Slutredovisning av AB Familjebostäders ombyggnation och tillskapande av bostäder i Björken 18, Östermalm.

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Slutredovisning för ombyggnation och tillskapande av bostäder i Björken 18 godkänns.

Jonas Schneider  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Bolaget har genom projektet Björken 18 utfört ombyggnation av 26 lägenheter och nyskapat 4 stycken till en produktionskostnad om 160,7 mnkr. Genom ombyggnationen har bolaget återskapat tidstypiska detaljer i fastigheten och uppfyllt diverse miljö- och myndighetskrav.

Ursprunglig budget i genomförandebeslutet 2017 låg på 120,5 mnkr inkl. moms. Slutredovisningen visar på en ökning av total produktionskostnad till 160,7 mnkr inkl. moms.

## Bakgrund

Fastigheten, med adress Valhallavägen 94-96, uppfördes 1885 och är sedan 1994 byggnadsminnesmärkt. Detta innebär att fastigheten utpekats som ”synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde” och därmed skyddas av särskilda föreskrifter enligt lagen (1988:950) om kulturminnen.

Fastigheten kom i AB Familjebostäders ägo år 1995, och var då i mycket dåligt skick. Fastigheten hade drabbats av återkommande läckage på värme- och tappvattensystemet samt stopp i avloppssystemet, vilket resulterat i vattenskadade lägenheter som erfordrat evakuering. Vidare fanns brister i el- och ventilationssystem, samtidigt som byggnadens fönster var i dålig kondition. Källaren var svårtillgänglig med smala trappor, och brandskyddet mellan trapphus och lägenheter uppfyllde ej gällande myndighetskrav.

Styrelsen beslöt vid sammanträde 2008-06-17 att uppdra åt bolaget att omgående inventera ombyggnadsbehovet. En första ansökan om bygglov lämnades in 2009 och bygglov erhöles våren 2010. En period av överklaganden tog vid och efter överklaganden i Förvaltningsrätten, Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen nådde frågan till sist sitt slut i februari 2014 då Högsta Domstolen avtog hyresgästernas begäran om resning.

I juni 2014 togs beslut i Hyresnämnden att Familjebostäder fick genomföra ombyggnaden. Beslutet överklagades till Svea Hovrätt, men i juni 2015 avtog Svea Hovrätt överklagan. Detta beslut kan inte överklagas.

I december 2014 skickade Familjebostäder in en ny bygglovsansökan då tidigare bygglov löpt ut. Även detta bygglov överklagades och först när Mark- och miljööverdomstolen i slutet av 2016 nekade hyresgästerna prövningstillstånd kunde förberedelserna för ombyggnationen komma igång.

## Ärendet

### GEOGRAFISKT OMRÅDE

Fastigheten är belägen i ett attraktivt område med adress Valhallavägen 94 och 96 på Östermalm.



*Fasad mot Vallhallavägen och Floragatan*

## PRODUKTUTFORMING

Projektet omfattade ombyggnation av 26 stycken samt tillskapande av 4 stycken lägenheter i befintlig vindsvåning. Efter ombyggnaden innehåller fastigheten 30 lägenheter samt 2 stycken ombyggda lokaler.

Objektstyp	Antal (st)	Andel (%)
1 RoK	2	7

<b>2 RoK</b>	5	17
<b>3 RoK</b>	3	10
<b>3,5 RoK</b>	4	13
<b>4 RoK</b>	6	20
<b>5 RoK</b>	2	7
<b>5,5 RoK</b>	1	3
<b>6 RoK</b>	3	10
<b>6,5 RoK</b>	1	3
<b>7 RoK</b>	3	10
<b>Totalt</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
<b>Lokaler</b>	2	

## **PRODUKTION**

Byggnaden har till stor del totalrenoverats invändigt med nya kök, badrum, ytskikt, installationer, fläktrum och ny ventilation, samt renovering av trapphus och hissar. Där utöver har fyra nya vindslägenheter tillskapats och en tvättstuga har tillförts fastigheten i källarvåningen.

Ombyggnationen förutsatte att lägenheterna och lokalerna kunde evakueras trapphusvis. Detta genomfördes i första hand genom evakuering inom huset och i andra hand till övriga bostäder inom Familjebostäders fastighetsbestånd. Familjebostäder erbjöd hyresgästerna permanent omflyttning till andra fastigheter inom bolagets bestånd och fem hyresgäster accepterade detta erbjudande. Evakuering av lokalerna skedde i samråd med lokalhyresgästerna och lokalnheten.

Projektet byggstartade under Q3 2017 och inflyttning skedde under Q3 2019.

## **HYRESGÄSTER**

Samtliga lägenheter och lokaler i Björken 18 är idag uthyrda.

## **MILJÖ**

Projektet har tagit hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen. En miljöskakunnig har varit involverad i projektet.

## **EKONOMI**

I inriktningsbeslutet 2015 låg budget på 114 mnkr inkl. moms. I genomförandebeslutet 2017 låg budget på 120,5 mnkr inkl. moms. Slutredovisningen visar på en ökning av total produktionskostnad till 160,7 mnkr inkl. moms.

Den ursprungliga budgeten baserades på en kalkyl upprättad 2009, och som i samband med inriktningsbeslutet räknades upp till dåvarande penningvärde.

Justeringar gjordes även för skador som uppkommit efter upprättad kalkyl samt nedlagda kostnader i samband med utredningar, överklaganden och projektering. Under projektets gång har olika arbetsmoment visat sig vara mer omfattande varpå budgeten behövt justeras.

Kostnadsökningarna har bl a. berott på:

- Lagning, justering och målning av fönster och dörrar
- Rivning och underbehandling av befintliga väggar
- Reparation av befintliga skorstenar
- Takreoveringen
- Elarbeten
- Dränering av källarmurar
- Komplettering av ventilationen med ett källaraggregat och fläktrum på vinden

Familjebostäders reviderade genomförandebeslut 2019 baserades på entreprenörens krav. Vid slutreglering var den förväntade slutkostnaden 181 mnkr inkl. moms, som istället kom att bli 160,7 mnkr.

Bolagets yrkade hyresnivå efter ombyggnad är i dagsläget föremål för Hovrättens bedömning.

#### **TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET**

Projektet har utvecklats över tid, med överklaganden och tvister som har föranlett reviderade beslut. Löpande rapportering om projektet fram till senaste genomförandebeslut har skett till styrelsen.

2015- Inriktningsbeslut (114 mnkr)

2017- Genomförandebeslut 120,5 mnkr)

2017- Rev. Genomförandebeslut (138,5 mnkr)

2019- Rev. Genomförandebeslut (181 mnkr)

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

#### **Bolagets analys och bedömning**

Projektet Björken 18 är nu färdigställt och inflyttat. Genom att ha tillskapat fler lägenheter än ursprungsantalet har bolaget bidragit till att öka utbudet av bostäder i ett mycket attraktivt område. Projektet har uppnått målsättningen att renovera och modernisera fastigheten, samtidigt som bolaget tillsett att alla myndighetskrav gällande till exempel ljud, brand och tillgänglighet uppfyllts.

#### **Bilaga**

## 1. Investeringskalkyl (Sekretess)