

Styrelsehandling
Dnr: 1104/ 5
2018-12-07

Avvikelse rapport
Renovering Södra vägen 30



Fastighetsbeteckning:	Heden 30:14
Adress:	Södra vägen 30
Antal lägenheter:	21 st,
Kvm:	2 152 kvm



Bakgrund

Fastigheten är byggd 1906. Fastigheten har 21 lägenheter på plan 1-5. På gatuplan finns 3 lokaler.

Byggnaden är 6 våningar hög med lokaler plus ett vindsplan med lägenhetsförråd och hissmaskinrum.

Fastigheten är i akut behov av grundförstärkning inklusive gård, samt stort behov av fönsterbyte. Skulle dessa arbeten särskiljas skulle detta innebära att ett antal av de tillkommande delarna också måste utföras, såsom;

- Ny elservis.
- Nytt inkommande VA.
- PCB sanering fönsterfog.
- Boracolbehandling.
- Rivning av befintlig mur inkl underliggande grundmur.
- Uppbyggnad av ny stödmur.

Beskrivning av planerat projekt

Fastigheten grundförstärks, gårdsbjälklaget rivs och byggs upp på nytt inklusive nytt ÅV-hus, tvättstugan renoveras, samordning av ventilationen på vinden, fönsterna byts ut, elrenovering av byggnaden och målning av plåttak inklusive taksäkerhet.

Grundförstärkningen sker via entréplan,

Befintliga lokaler;

- Antikvariat konverteras till ny restaurangverksamhet.
- Restaurang återställs.
- Frisör återställs alternativt införlivas med ny restaurangverksamhet.

Enligt styrelsebeslut daterat 2017-11-29, 37 000 000 kr.

Avvikelser

Mer komplexa frågeställningar än förväntat med anledning av byggnadens konstruktion, A-handlingar, VA, vilket har inneburit en extremt genomarbetad utförandehandling. Tillkommande utredningar i form av hållfasthet, fukt/mögel, tömning av hyresgästers förvarade inventarier på vind mm. Inkluderar även kostnaden för utköp av två lokalverksamheter; Frisör och antikvariat. Bedömningen har varit att vi efter att kunna disponera denna extra yta tillskapa en stor bra yta som lämpar sig för bla restaurangverksamhet. Detta blir en bra långsiktig affär, då hyresintäkterna kraftigt kommer öka och vi får en verksamhet som har möjlighet att utvecklas i vår fastighet. Även en långvarig dialog med SBK har drivit på kostnader under projekteringskedet.



Tillkommande delar

- Frisörsalongens lokaler.
 - ✓ Utköp av Hg för att kunna säkerställa en bättre lokal, där vi kan ha en Hg som tar med sig ett mervärde in i området och som bidrar till en bra långsiktig affär.
- Nytt fläktrum för flytt av fläkt till restaurang.
 - ✓ Gick ej att ha ett stort fläktrum för de olika verksamheterna, utan fick delas upp på två. Detta på grund av brand, hållfasthet och aggregatens volym, samt svårigheter att hantera de stora kanaldimensionerna på vinden.
- Nytt tak över fläktrum.
 - ✓ Kombinationen brandsäkert fläktrum, aggregatets höjd, samt kanaldimension medförde behov av nytt tak över fläktrum.
- Stensättning & mur runt tillbyggnad inkl. utvändig trappa.
 - ✓ Anpassning av utemiljön utifrån de arkitektoniska värdena. Utemiljöns utformning har värderats av en byggnadsantikvarie, då byggnaden är en del i Göteborgs stads bevarandeprogram.
Medför också en bra hyresintäkt vad gäller uteplatsen.
- Ny elservis.
 - ✓ Befintlig elservis har ej nödvändiga funktionskrav som krävs. Den nya elservisen kommer i motsats till den gamla, vara samordnad, lättillgänglig och med nödvändig prestanda.
- Nytt inkommande VA.
 - ✓ Befintlig VA kommer ej klara påfrestningarna vid grundförstärkningen. Ny VA anpassas för att kunna ta upp viss sättningspåverkan.
- Nya fönster och dörrar i markplan.
 - ✓ 4 st fönster och 2 st dörrar byts ut.
- PCB sanering fönsterfog.
 - ✓ PCB som ej upptäcktes i tidigare miljöutredning.
- Boracolbehandling vind och källare.
 - ✓ Behov av att säkerställa att fuktpåslag ej kommer att generera mögel.
Upptäcktes ej i tidigare miljöutredning.
- Flyttfirma för uträjning av vind.
 - ✓ Överenskommelse i samverkansprocessen, då vi kommer att ta merparten av förrådsutrymmet för våra hyresgäster.
- Sanering av ventilationskostnader som innehåller asbest.
 - ✓ Asbest som ej upptäcktes i tidigare miljöutredning.
- Rivning befintlig mur inkl. underliggande grundmur.
 - ✓ Mur angränsande till grannfastigheter har inte den hållfasthet som förväntats.
Gården skall fyllas upp med massor, muren klarar ej av detta mertryck.
- Uppbyggnad av ny stödmur.
 - ✓ Uppbyggnad av stödmur mot grannfastigheterna.



- Förstärkning bjälklag restaurangkök.
 - ✓ Bjälklaget i vad som projekterats till restaurangkök, har bristande hållfasthet.
- Uppriktning av golv restaurang 1.
 - ✓ Uppriktning av golv i befintlig restaurang för att säkerställa en funktionell lokal.
- Nytt lägre bjälklag i tvättstuga.
 - ✓ Svårigheter att uppnå tillgänglighet och funktionskrav enligt BBR, kräver en sänkning av bjälklaget.

Tillkommande projektering

- Utökad bygglovsprocess
 - ✓ Utökad bygglovsprocess pga långvarig dialog med SBK.
- Utredning bygglov pga felaktiga besked från SBK.
 - ✓ SBK har levererat olika besked under projekteringen vad som gäller och inte, vilket försvårat framdriften. SBK har till slut backat och till viss del bett om ursäkt för felaktig hantering, exempelvis för feltolkning av gällande stadsplan.
- Utökad och förlängd projektering pga tillkommande delar.

Tillval / optioner

- ✓ Totalrenovering av 3 lägenheter samt tillval.

Bedömd merkostnad

Utifrån de listade tillkommande delarna, samtal med nu angiven entreprenör som prissatt alla ingående arbeten, egna bedömningar och sammanställningar kommer vi se en merkostnad på **10 000 000 kr inklusive moms.**

Tillval och optioner skulle på samma sätt generera en merkostnad på **3 000 000 kr inklusive moms.**

Detta innebär en total merkostnad på 13 000 000 kr inklusive moms.

Arbetsgång fortsatt arbete

Entreprenadarbetena kan komma igång under januari 2019.

Hyresgäster

Det har varit en djup och ingående dialog/ samverkan med hyresgäster och HGF under hela processen.

Information har skett kontinuerligt via trapphusinformation, brev och hyresgästmöten i olika former och konstellationer.

Lönsamhet

Justerad lönsamhetskalkyl kommer att ligga på samma nivå som innan.

Detta till stor del på att lokalhyresintäkterna kommer bli högre än beräknat.

