

Till styrelsen för
Huge Bostäder AB

Projekt undercentraler och källarstråk.

Verkställande direktörens förslag till beslut:

Att styrelsen godkänner nämnda projekt till den kalkylerande kostnaden.

Karin Strömberg Ekström
Verkställande direktör
Huge Bostäder AB

Bilagor:

1. PM till styrelsen för beslut avseende projektet ”Undercentraler och källarstråk”

PM till styrelsen för beslut avseende projektet ”Undercentraler och källarstråk”. Investeringsram 65 mnkr inklusive ej avdragsgill moms + indexreglering

Bakgrund

Fastigheterna i Grantorp, Flemingsberg, uppfördes mellan åren 1972 och 1975. Projektet omfattar tretton fastigheter i Grantorp: Medicinaren 13, Kirurgen 2, Kirurgen 5, Kirurgen 6, Kirurgen 7, Kirurgen 8, Kirurgen 3, Kirurgen 9, Kirurgen 10, Kirurgen 4, Vårdaren 2, Vårdaren 3 och Vårdaren 4. Dessutom berörs garagefastigheterna Kirurgen 1 och Vårdaren 1. Totalt berörs 1 218 lägenheter.

Ovanstående fastigheter delar på åtta undercentraler. Fem av undercentralerna är kopplade till SFAB:s fjärrvärmenät. De resterande tre är kopplade till en av de övriga fem undercentralerna. Detta skapar komplexa system som är svåra att reglera. Det största systemet omfattar ca 400 lgh med exponering av sol i 3 olika väderstreck. Det innebär att det idag är svårt att styra värmen i fastigheterna och få en noggrannare styrning av utgående värmevatten då det är för stort antal lägenheter som systemen måste anpassas till.

Värmerörsprojektet som pågår avser byte av värmestammar från ett enrörssystem till ett tvårörssystem och är avgränsad till bostäderna. Rörstråken i källaren är i samma underhållsbehov som stammarna i lägenheterna och behöver bytas. Systemet är 45 år gammalt och rörstråken i källare drabbas av läckage i varierande omfattning.

Syfte

Projektet avser att separera undercentralerna i ovannämnda fastigheter och byta rörstråken i källarna. Målet med projektet är att få optimalt fungerande system i våra fastigheter genom att bli öka reglerbarheten för varje byggnad. Utförande planeras ske i 4 etapper som genomförs mellan 2022–2025. Projektet kommer kunna löpa parallellt med värmerörsprojektet etapp 2 och framåt.

Affärsnytta

- Minska risken för vattenskador.
- Jämnare temperaturer i systemet.
- Minskad sårbarhet då färre lägenheter är anslutna per UC och därmed minska framtida störningar för våra hyresgäster vid driftåtgärder.
- Fastigheterna blir egna enheter.
- Bättre förutsättningar för reglering och styrning.
- Bättre komfort för hyresgästerna.
- Lägre driftskostnader.

Risker

- Oförutsedda skador som leder att projektet får större omfattning.
- Bristfällig dokumentation som gör att andra lösningar krävs.
- Dyrare materialkostnader.
- Åtkomst till utrymmen.
- ÅTOR.



Tidplan

Start våren 2022 och beräknas slutföras hösten 2025.

Upphandling

Upphandlingen är utförd och avser etapp 1 samt med option på varje därefter följande etapp, förutsatt ett godkänt styrelsebeslut.

Fem inkomna anbud, samtliga klarade alla ska-krav. Vinnande anbud lämnades av Bravida Sverige AB på 24,4 miljoner kronor (exklusive moms).

Vid anbudsöppningen konstaterades en stor spridning i pris för samtliga etapper, vi förväntar oss därför tillkommande tilläggsarbeten.

Kalkyl

Upparbetat etapp 1 källarstråk	7 100 000
Entreprenad	24 420 400
15% ÄTA	3 663 060
Projektledning och proj	5 000 000
SFAB	5 000 000
Brandåtgärder	2 500 000
Riskpremie	4 317 000
Summa	52 000 460
Ej avdragsgill moms 25%	13 000 115
Summa	65 000 575

Ovanstående kostnader inkluderar moms och bör uppräknas årligen med faktorprisindex (FPI). Projektet kommer att pågå under cirka 4 år från och med 2022 och framåt.

Källarstråken i fastigheterna Kirurgen 3, Vårdaren 3 och Vårdaren 4 handlades upp i en separat etapp och förväntas avslutas under våren. I första etappen av källarstråken har vi fått med oss erfarenheter att ta lärdom av, brandåtgärder är ett exempel

Komplettering av de ekonomiska effekterna kommer att presenteras på styrelsemötet. Vi ber om ursäkt att det inte kommer med i underlaget. Förseningen beror på skört personalläge i och med pandemin.

Styrelsen föreslås fatta beslut om att godkänna nämnda projekt till den kalkylerade kostnaden.