



Fastighetsnämnden

Stocksund 2:160 (del av), Stocksund, Stockholmsvägen 40 B, Grindstugan, rivning

Ärendet

På fastigheten Stocksund 2:160, Stockholmsvägen 40B ligger Grindstugan. Grindstugan är en bostadsfastighet i två plan som är uppdelad i två lägenheter, övre och nedre plan. På grund av en vattenskada är fastigheten i stort renoveringsbehov. Tidigare tjänsteutlåtande (FN 2016/0023) daterat den 21 januari 2016 kompletteras härmed, enligt anmodan från fastighetsnämnden, med två förslag på åtgärder.

Kommunen har stort behov av bostäder för nyanlända med anledning av den nya bostättningslagen som trädde i kraft 1 mars 2016. Socialnämnden har vid sammanträde 20 juni 2016 (§66 SN 2016/0082) beslutat att godkänna tjänsteutlåtande om utökat behov av bostäder för nyanlända och andra bostadsbehövande.

Alternativ 1, renovering:

Renoveringen omfattar invändig totalrenovering av byggnaden inklusive husets grund, dränering, stammar, el, våtrum, kök samt ytskikt. Den bedömda kostnaden för projekt är 3,7 mnkr. Arbetsmomentet med byte av husgrunden är väldigt komplicerat och medför risk att ytterligare skador och kostnader kan uppstå under pågående projekt. Den tidigare bedömda kostnaden på 2 mnkr avser endast renovering av en lägenhet till brukbart skick.

Alternativ 2, nytt hus:

Projektet omfattar rivning av den befintliga fastigheten samt nyproduktion av nytt hus med möjligheten att utforma husets planlösning efter behov. Den bedömda kostnaden för projekt är 4,1 mnkr, varav kostnad för nybyggnationen är 3,7 mnkr.

Tekniska kontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden förordar alternativ 2 för en rivning av befintligt hus samt uppbyggnad av ett nytt hus på Stocksund 2:160, Stockholmsvägen 40B, Grindstugan och föreslår kommunstyrelsen att uppdra åt fastighetsnämnden att genomföra rivning av befintligt hus, uppbyggnad av ett nytt hus enligt alternativ 2 samt att tilldela investeringsanslag om 4,1 mnkr.



Konsekvensbeskrivning

Tekniska kontoret har gjort bedömningen att befintlig byggnad är i så dåligt skick, avseende främst husgrunden, att det finns risk att det både under pågående renoveringsprojekt och under framtida förvaltning, framkommer stora sättningskador.

Uppbyggnad av nytt hus är den lösning som är ekonomiskt mest fördelaktig på lång sikt. Med ett nytt hus kan kommunen skapa låga drift- och mediekostnader på lång sikt samt skapa ett lågt behov av planerat underhåll inom den närmaste framtiden.

Ann Wahlgren
Tf Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Bilaga:
Budgetkalkyl alternativ 1
Budgetkalkyl alternativ 2

Exp:
Kommunstyrelsen

KOSTNADSBEDÖMNING REÉNOVIERING Stockholmsvägen 40b

Projekt : STOCKHOLMSVÄGEN 40B
 Omfattn.: RENOVERING AV BEF LÄGENHETER
 Proj.nr. :
 Datum : 2016-09-20
 Sign : BJ

Konto grupp	Text	Mängd	Enhet	A-pris	Delsum	Summa
<u>INVÄNDIGA BYGGÅTGÄRDER</u>						
<u>Grunden</u>						
	Rivning av fuktskadat, sanering	1	st	180 000 kr		180 000 kr
	Ombyggnad grund	1	st	400 000 kr		400 000 kr
	Dränering	1	st	140 000 kr		140 000 kr
	Mark efter dränering ink betongtrappor	1	st	120 000 kr		120 000 kr
	Totalt					840 000 kr
<u>Invändig ombyggnad plan 1</u>						
	Rivning,sanering väggar,tak,badrum och kök	1	st	100 000 kr		100 000 kr
	Uppbyggnad väggar och tak	1	st	150 000 kr		150 000 kr
	Ytskikt golv	50	m2	600 kr		30 000 kr
	Ytskikt vägg och tak	50	m2	500 kr		25 000 kr
	El	50	m2	850 kr		42 500 kr
	Rör, byte stammar, värme	50	m2	1 350 kr		67 500 kr
	Nytt badrum	1	st	100 000 kr		100 000 kr
	Nytt kök	1	st	120 000 kr		120 000 kr
	Övrigt, beslagning, dörrar,foder,sockel mm	1	st	50 000 kr		50 000 kr
	Lagning trasigt fönster	1	st	20 000 kr		20 000 kr
	Totalt					705 000 kr
<u>Invändig ombyggnad plan 2</u>						
	Rivning, sanering väggar, golv, badrum och kök	1	st	60 000 kr		60 000 kr
	Uppbyggnad/lagning golv och väggar	1	st	50 000 kr		50 000 kr
	Ytskikt vägg och tak	53	m2	500 kr		26 500 kr
	Ytskikt golv	53	m2	600 kr		31 800 kr
	Nytt kök	1	st	120 000 kr		120 000 kr
	Nytt badrum	1	st	100 000 kr		100 000 kr
	Rör, byte stammar, värme	53	m2	1 350 kr		71 550 kr
	El	53	m2	850 kr		45 050 kr
	Övrigt, beslagning, dörrar,foder,sockel mm	1	st	40 000 kr		40 000 kr
	Totalt					544 900 kr
	Budgetreserv (stor osäkerhet i ombyggnad grund)				25%	522 475 kr
	Internränta					25 000 kr
<hr/>						
	Total Entreprenadkostnad					2 089 900 kr
	Byggherrekostnader 15%					313 485 kr
	Summa nettoentreprenadkostnader (TKr)					2 950 860 kr
	<i>moms</i>					737 715 kr
	Summa nettoentreprenadkostnader ink moms (TKr)					3 688 575 kr

KOSTNADSBEDÖMNING NYTT HUS Stockholmsvägen 40b

Projekt : STOCKHOLMSVÄGEN 40B
 Omfattn.: NYTT HUSS
 Proj.nr. :
 Datum : 2016-09-20
 Sign : BJ

Konto grupp	Text	Mängd	Enhet	A-pris	Delsum	Summa
	<u>INVÄNDIGA BYGGÅTGÄRDER</u>					
	<u>Rivning av bef hus</u>					
	TE rivning ink grund	1	st	300 000 kr		300 000 kr
	<u>Nytt hus</u>					
	Nytt hus ink grundläggning två kök kataloghus	130	m2	25 000 kr		3 250 000 kr
	Oförutsett 7%					245 000 kr
	Internränta					30 000 kr

Total Entreprenadkostnad	3 825 000 kr
Byggherrekostnader 7%	267 750 kr
Summa nettoentreprenadkostnader (TKr)	4 092 750 kr