

**Handläggare**  
Lisa Sundström  
08-50839587

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Ombyggnad av fastigheten Harholmen 8 etapp 2 i Skärholmen. Inriktningsbeslut**

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Harholmen 8 etapp 2 till en investeringskostnad om 142 mnkr inkl. moms
2. Att ge Vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

### **Sammanfattning**

Projektet omfattar ombyggnad av 120 lägenheter inom fastigheten Harholmen 8 i Skärholmen till en investeringskostnad om 136 mnkr inkl. moms i kostnadsläge juni 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2027 års kostnadsläge till 142 mnkr.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1968. I byggnaderna finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras det för ny elinstallation, ny elservis samt byte av värmestam i badrum. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas samt ombyggnaden sker med kvarboende hyresgäster.

### **Fastighetsinformation**

Fastigheten Harholmen 8 är belägen norr om Skärholmens centrum i Skärholmen. Fastigheten byggs om i två etapper och det här är andra etappen med tre skivhus med tre trapphus per hus. Husen har åtta våningar med 120 lgh fördelade på 30 st 1:or, 9 st 2:or samt 81 st 3:or med förråd och tvättstuga i källarplan.

BOA: 5 832 m<sup>2</sup>; LOA 329 m<sup>2</sup>.

Kulturhistorisk klassificering är grön.

### **Problembeskrivning**

Den tekniska livslängden är nådd för spill- och vattenstammarna vilka har återkommande läckage.

**AB Stockholmshem**

Bredholmstorget 16  
Box 2051  
12702 Skärholmen  
Växel 08-50839000  
epost@stockholmshem.se  
www.stockholmshem.se



## Ärendet

### 1. Projektbeskrivning

- Nya stammar och rör för tappvatten, spillvatten samt komplettering av VVC
- Relining av liggande stammar i källare, där behov uppstår, samt vid åtgärder mellan byggnaderna
- Nya badrum vilka förbereds för elektrisk handdukstork och tvättmaskin
- Badrumsdörrar byts ut eller målas
- Värmestam i badrum byts ut och kompletteras med nya radiatorer samt termostater
- Injustering med nya termostatventiler
- Köken renoveras enligt principen *Varsam renovering*
- Ny elinstallation i lägenheter inkl. fler el-uttag i kök och ny el-central med jordfelsbrytare samt ny elservis
- Fönster och fönsterdörrar målas, drevas, tätas och ev. rötskador åtgärdas. Isolerruta monteras på insidan
- Utfackningsväggar tätas, målas och ses över
- Trygghetsåtgärder i trapphus som målning och närvarobelysning
- Tillval: Nytt kök med mer tillgänglig planlösning och handdukstork i badrum.

Entreprenadform är Totalentreprenad.

### 2. Projektmål / effektmål

- Hålla tidplan och projektbudget samt vara kostnadsmedvetna i alla val
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor
- Förlänga fastighetens livslängd
- Minska risken för vattenskador
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande.
- Renoverade fönster som ska hålla i många år till.

### 3. Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 136 mnkr inkl. moms i kostnadsläge juni 2025. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut är 142 mnkr. Kalkylen har tagits fram av extern kalkylator i samråd med projektchef. Kostnader har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt, se ekonomisk redovisning i bilaga 1.

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-08-19.

### 4. Tider

Genomförandebeslut är planerat till Q4 2025.

Planerad produktionsstart Q1 2026.

Planerad färdigställandetid Q4 2027.

### 5. Energi

I projektet ingår installation av nya energieffektiva fönsterglas på insidan, vilket uppskattas till att minska energianvändningen med ca 76 MWh/år.

#### Befintlig energianvändning:

Uppvärmning (fjärrvärme): 134 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

Fastighetsel: 7 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

Total energianvändning: 141 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

#### Energianvändning efter:

Uppvärmning (fjärrvärme): 127 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

Fastighetsel: 7 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

Total energianvändning: 134 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

### 6. Miljö

Asbetsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det finns i isolering för rör och kakelfix. Radon finns i byggnaderna, främst beroende på blåbetong i väggarna, dock överstiger inte mätresultatet gränsvärdet. Klimatberäkning kommer att utföras i nästa skede.

### 7. NKI

Harholmen 8 ligger lågt i produktindex där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten.

Hysesgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg gällande luftkvalitet och ventilation, följt av utrustning i lägenheter samt trygghet i trapphus och källare i området på kvällar och nätter.

NKI-höjande åtgärder:

- Nya badrum
- Ljudmiljö: tillkommande energiglas.
- Utrustning: förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag.
- Trygghetsåtgärder i trapphus

## 8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd med hyresgästerna är avslutat. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden behandlades ärendet i hyresnämnden som godkände åtgärderna 2025-04-03. Ärendet överprövades till Svea hovrätt som 2025-06-23 beviljade ombyggnaden av fastigheten.

## 9. Evakueringar

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer troligen att behöva göras, främst av äldre- och funktionsnedsatta hyresgäster men det kan även bli aktuellt för boende i de minsta lägenheterna. Projektet har tillgång till longstay samt paviljonger på Eksätravägen för evakuering.

## 10. Risker

- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem.
- Upptäcks fukt kommer renoveringsbehovet och renoveringskostnaderna öka.
- Upptäcks vattenskador i mellanbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehovet och renoveringskostnaderna öka.
- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

## Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador vilka behöver åtgärdas. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget fortsatt arbete i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD  
AB Stockholmshem

Anja Norman  
Tf Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholmshem

## Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Harholmen 8 Etapp 2 - SEKRETESS

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-09-03
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-09-03