

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Måsholmen 5 i Skärholmen. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Måsholmen 5 till en kostnad om 256 mnkr inkl. moms
2. Att ge Vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar ombyggnad av 211 lägenheter inom fastigheten Måsholmen 5 i Skärholmen till en kostnad om 241 mnkr inkl. moms i kostnadsläge juni 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2029 års kostnadsläge till 256 mnkr.

I fastigheten finns problem med återkommande vattenskador varför bolaget planerar 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 Måsholmen 5 är belägen norr om Skärholmen centrum i Skärholmen i södra Stockholm. Fastigheten består av sex skivhus i åtta våningar med tre trapphus per hus och 211 lägenheter fördelade på 1 st 1:or, 48 st 2:or, 133 st 3:or samt 29 st 4:or. Förråd och tvättstuga i källarplan.

BOA: 16 720 m²; LOA 258 m²

Kulturhistorisk klassificering är grön.

Problembeskrivning

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



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 som även 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, 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
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande.
- Renoverade fönster som ska hålla i många år till.

3. Ekonomi

Projektet omfattar ombyggnad av 211 lägenheter till en kostnad om 241 mnkr inkl. moms i kostnadsläge juni 2025. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut är 256 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

Planerad start av Hyresgästgodkännande i Q4 2025

Genomförandebeslut är planerat till Q4 2026

Planerad produktionsstart Q1 2027

Planerad färdigställandetid Q4 2029

5. Energi

Flera energibesparingsåtgärder har tidigare vidtagits för fastigheten. I detta projekt ingår installation av nya energieffektiva fönsterglas på insidan, vilket uppskattas till att minska energianvändningen med ca 192 MWh/år

Befintlig energianvändning:

Uppvärmning (fjärrvärme): 141 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 20 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 160 kWh/m², Atemp, år

Energianvändning efter:

Uppvärmning (fjärrvärme): 134 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 20 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 153 kWh/m², Atemp, år

6. Miljö

Asbestsanering 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. En fullständig radonmätning kommer utföras i projektet. Klimatberäkning kommer att utföras i nästa skede.

7. NKI

Måsholmen 5 hamnar lågt i produktindex där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten. Hyresgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg gällande luftkvalitet och ventilation, följt av utrustning i lgh 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

Planerad start av hyresgästgodkännandeprocessen i Q4 2025 med informationsmöte och samråd med hyresgästerna i Q1 2026.

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 för evakuering.

10. Risker

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget fortsatta utredningar och genomförande av hyresgästgodkännandeprocessen 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 Måsholmen 5 - 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 |