

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Byrdingen 4 i Gröndal. Slutrapport

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna slutrapport av projektet Byrdingen 4

Sammanfattning

Projektet omfattar ombyggnad av 51 lägenheter inom fastigheten Byrdingen 4 i Gröndal. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1959 och var i stort behov av renovering på grund av problem med återkommande vattenskador. Projektet omfattade bland annat utbyte av vatten- och avloppsstammar samt renovering av badrum. Ny eldragning och nya elinstallationer har även gjorts då befintliga elinstallationer var i originalskick. Styrelsen fattade genomförandebeslut den 8 februari 2024 med en investeringsbudget på 54,8 mnkr inklusive moms. Projektets totala slutkostnad uppgår till 30,9 mnkr.



Ärendet

Fastighetsinformation

Fastigheten Byrdingen 4 är belägen i Gröndal och har 51 lägenheter. Fastigheten består av tre byggnader med tre hela bostadsvåningar samt en suterrängvåning med bostäder och förråd.

BOA: 3 920 m²

LOA: 98 m², varav berörd 0 m²

Projektbeskrivning

Projektet upphandlades som en totalentreprenad. Entreprenör var Byggmästargruppen.

AB Stockholmshem

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

Åtgärder:

- Utbyte av stående vatten- och avloppsstammar.
- Installation av VVC (varmvattencirkulation).
- Modernisering av el i lägenheter till dagens standard.
- Installation av trefasstigare.
- Nya elmätare och lägenhetscentraler med jordfelsbrytare.
- Badrummen renoverades i sin helhet med bl.a. nytt klinkergolv, kakel, blandare och porslin.
- Platsbyggda kök behölls, förbereddes för diskmaskin, ny blandare och ny allmänbelysning.
- Byte av invändiga takavvattningsrör.
- Förberedelse för varmvattenmätning.
- Målning av trapphus
- Brandtätning vid nya dragningar samt befintliga.
- Byte av samtliga badrumsdörrar
- Trapphusmålning
- Sanering av asbest i befintliga rörböjar

Projektmål/effektmål

- Hålla beslutad budget och tidplan samt minimera störningar för hyresgästerna under produktion.
- Åtgärda stammarna och därmed bidra till en minskad driftkostnad samt minimera risken för framtida vattenskador.
- Nöjdare kunder och förbättring av inomhusmiljön samt trivseln i lägenheterna.

Alla mål är uppfyllda.

Ekonomi

| | |
|---|------------------|
| Totalbudget genomförandebeslut, inkl. moms: | 54,8 mnkr |
| Slutlig projektkostnad inkl. moms: | 30,9 mnkr |

Se även bilaga 1. Värde- och avkastningsberäkning Byrdingen 4 - SEKRETESS

Projektet genomfördes till en lägre kostnad än den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet. Detta beror på att:

- omfattning av åtgärder i projektet minskats ned jämfört med vad som var med från början.
- risk för fuktskadade kök som fanns med föll inte ut
- liggande stam med trygghetspaket utfördes inte i projektet då stammarna visades vara i gott skick.
- Entreprenörens anbud var lägre än vad som var med i vår produktionskalkyl.
- projektet genomfördes med en kortare produktionstid än beräknat, vilket genererade lägre personal- och evakueringskostnader.

Tider

Produktionen gick fortare än planerat vilket medförde mindre störningar för hyresgästerna. Projektet startade produktion i augusti 2024 och var färdigställt i december 2024. Slutbesiktning godkändes 2024-12-16. Garantibesiktning ska utföras senast 2029-11-04 och garantin gäller till samma datum.

Avvikelser

Utöver det som var med från början i projektet togs även trapphusmålning och byte av badrumsdörrar med.

Energi

Energiåtgärder ingick ej i detta projekt men ett antal energiåtgärder har gjorts i tidigare projekt. Utförda underhållsåtgärder ger dock en indirekt energibesparing genom injustering av nytt VS-system/radiatorer i badrum och isolering av värmerör samt nya blandare i samband med upprustning av kök och badrum.

Miljö

Entreprenörens arbetsmiljöarbete, egenkontroller och övrigt kvalitetsarbete följdes upp vid byggmöten. Solcellsinstallation har beaktats men är inte aktuellt på grund av låg egenanvändning av el.

Kundundersökning (NKI)

En kundundersökning har utförts efter slutfört projekt. Vi skickade ut 48 enkäter och fick in 22 svar. NKI för projektet var 32. Personal från Stockholmshem och personal från entreprenören fick högst och prisvärdhet fick lägst. Det låga resultatet berodde främst på att hyresgästerna inte tyckte att resultatet motsvarade hyreshöjningen.

Evakueringar

Projektet har utförts med kvarboende hyresgäster. 17 lägenheter har dock evakuerats pga. hälsoskäl.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Projektet har genomförts med gott resultat avseende ekonomi och tekniskt utförande. Bolaget föreslår att styrelsen godkänner denna slutrapport.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Byrdingen 4
(SEKRETESS)

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>