

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Mullvadsberget 28 på Södermalm. Slutredovisning

Bolagets förslag till beslut

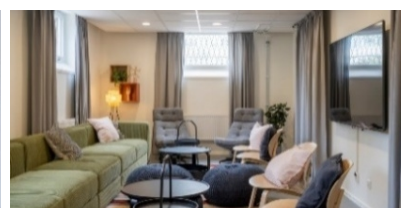
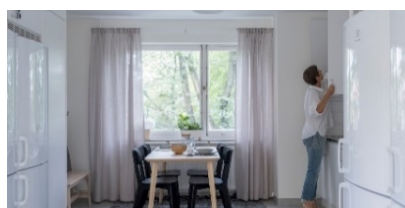
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att

- godkänna slutredovisning av projektet Mullvadsberget 28

Sammanfattning

Projektet har omfattat stambyte i hela fastigheten, renovering av befintliga lägenheter och ombyggnad till tjugoen nya lägenheter samt tillskapande av gemensamma ytor i suterrängplan inom fastigheten Mullvadsberget 28 på Södermalm. I ombyggnaden prövades en mix av olika boendeformer. Syftet var att skapa fler bostäder och erbjuda möjligheten att bo mindre genom att dela mer. Konceptet beskrevs som *Det sociala och hållbara huset – bo själv men inte ensam*.

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1948 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 och kök.



AB Stockholmshem

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



Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för avlopps-, tappvatten- och dagvattenstammarna vilka har återkommande läckage i fastigheten. Vidare var fasadputsen i dåligt skick och behövde bytas. I byggnaden fanns femton lägenheter i originalskick fördelat på två trapphus och i det tredje trapphusen fanns ett stödboende med tillhörande kök.

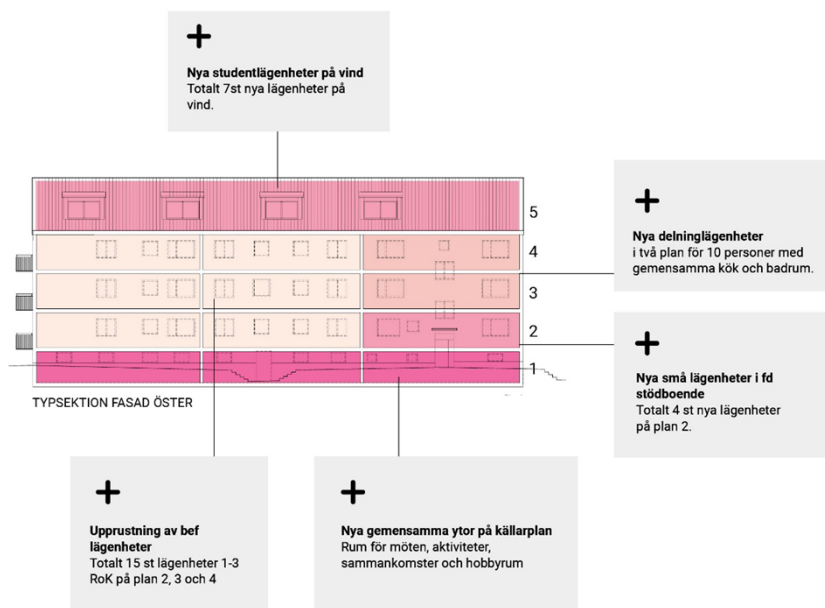
I samband med ombyggnaden skapades en mix med delningslägenheter, lägenheter för ungdomar, studenter, 55-plussare och standardlägenheter - med gemensamma ytor i form av vardagsrum, kök, arbetsplats, gym, tvättstuga och terrass. Ett antal hållbara delningstjänster ingick: lådcykelpool, bilpool, leveransboxar, delningsförråd för prylar.

Syftet var att skapa fler bostäder, pröva nya boendeformer och möjligheten att bo mindre genom att dela mer. Konceptet beskrevs som *Det sociala och hållbara huset – bo själv men inte ensam*.

Lanseringen inför uthyrning skapade mycket stort intresse. Totalt 12 000 intresseanmälningar hos Bostadsförmedlingen, varav 2 500 kallades till visning. Snittkötiden var cirka 12 år (minsta 4 år och längsta 26 år) och hyresgäster i åldrar från 22 till 75 år.

Idag kan vi konstatera att de gemensamma ytorna uppskattas och används av hyresgästerna. Formen med husmöten för att bland annat hantera frågor gällande gemensamma ytor uppges fungera bra – både med och utan deltagande av Stockholms hem. En husvärd fungerar som bolagets primära kontaktperson. Vi konstaterar också en större omsättning av hyresgäster i delningslägenheterna och i studentlägenheterna, vilket är både väntat och normalt.

En detaljerad presentation av huset och konceptet finns på Stockholmsshems webbplats: <https://www.stockholmshem.se/om-oss/hallbara-projekt/bo-sjalv-men-inte-ensam/sociala-hallbara-huset/>



Fastighetsinformation

Fastigheten Mullvadsberget 28 är belägen på Södermalm och har efter renoveringen 36 lägenheter. Fastigheten består av en byggnad med trapphus med tre våningar och ett vinds- och ett suterrängplan. BOA Före: 744 m²; BOA Efter: 1 177 m² LOA Före: 698 m²

Dessutom finns gemensamma ytor som hör till lägenheterna men inte utgör BOA eller LOA:

- Gemensamma ytor till delningslägenheterna: 94 m² (kök, korridor och våtrum)
- Gemensamhetsrum i suterrängplan: 140 m² (gym, kontor, kök, vardagsrum mm)

1. Projektbeskrivning

Projektet har i huvudsak omfattat ett stambyte i hela fastigheten, undantaget liggande stam som byttes 2015. Stamrenovering har utförts i femton befintliga bostadslägenheter samt tillskapande av elva nya mindre lägenheter samt tio boenderum med gemensamt kök, wc och dusch på plan 3 och 4, så kallade delningslägenheter.

Tekniska installationer i hela fastigheten:

- Byte av tappvattenledningar (varm- och kallvatten) samt avlopps- och dagvattenledningar.
- Nytt värmesystem inkl. nya radiatorer och injusteringsventiler.
- Nytt FX-system med fläkttrum på plan 5 har installerats, vilken betjänar samtliga lägenheter i fastigheten.
- Befintligt FTX-aggregat, så kallat rumsaggregat betjänar gemensamma utrymmen på suterrängplan.
- Förberedelse för varmvattenmätning.

Befintliga lägenheter:

- Renovering av badrum med klinker och kakel. Ny elinstallation.
- 50% av köken gick att bevara och renoverades, 50% byttes ut till nytt kök. Förberedelse för diskmaskin.

Nya lägenheter:

- Sju nya studentlägenheter ($\leq 35 \text{ m}^2$) har byggts på vindsplan.
- Fyra nya små lägenheter ($\leq 35 \text{ kvm}$) har byggts på plan 2.
- Två enheter med delningslägenheter, 5+5 boendenum med gemensamt kök, wc och dusch har byggts på plan 3 och 4
- Ny spiskåpa i kök och ventil i badrum.
- Ny elinstallation i de nya lgh samt kompletterande el i delningslägenheterna.

Övrigt:

- Befintliga fönster och fönsterdörrar har kompletterats och försetts med energiglas.
- Nya takkupor med fönster har installerats och nya gavelfönster har monterats i de nya lägenheterna på vindsplan.
- Ytskikt i gemensamma utrymmen.
- Omläggning av tak med nya takkupor, fläkthuvar och taksäkerhet med uppstigningslucka. Befintliga takfönster sattes igen.
- Fasaden har putsats om.
- Lokaler i suterrängplan har byggts om till nya gemensamma ytor så som tvättstuga, gym, kontor, kök, vardagsrum, gemensamt städförråd och s k delningsförråd.

Projektet handlades upp som delad entreprenad i sju delar. Respektive delentreprenad utfördes i totalentreprenad och samordningsansvaret låg på delentreprenad 2 (ombyggnad), Byggpartner i Dalarna.

2. Projekt mål/effekt mål

Projektet har haft följande mål:

Projekt mål

- Hålla beslutad budget och vara kostnadsmedveten i alla val
- Hålla beslutade tider och kritiska deltider.
- Noll arbetsplatsolyckor och miljöolyckor.
- Slutprodukt uppfyller ställda krav.

Effekt mål

- Att skapa ett attraktivt och hållbart boende med olika boendeformer inom samma byggnad.
- Att genom dessa boende ge möjligheten att bo mindre genom att dela mer i olika typer av gemensamma ytor, och därmed också möjlighet till gemenskap.
- Att rusta upp med eftertanke och omsorg och återbruka material där så är möjligt för att minska miljöbelastningen.

3. Ekonomi

Totalbudget genomförandebeslut, inkl. moms

(2021-03-16) 52 mnkr

Tilläggsbeslut (2022-06-21) 12 mnkr

Totalbudget för genomförande 64 mnkr

Slutlig projektkostnad inkl. moms: 67,4 mnkr

Se även bilaga 1 - SEKRETESS

Projektet genomfördes till en något högre kostnad än den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet inkl. tilläggsbeslut. Detta beror dels på ökad omfattning av varsam renovering för befintliga lägenheter så som mer målning och fler kök som behövde bytas ut samt merarbete gällande ekonomisk hantering av delentreprenader samt hantering av flera olika lägenhetstyper i samma hus.

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2026-05-05.

4. Tider

Enligt tidplanen hade projektet en preliminär inflyttning sommaren 2022. Produktionen startade i Q3 2022 med godkänd slutbesiktning i Q3 2023. Förseningen berodde på att upphandling av delentreprenad 2 överklagades, en vattenläcka och återställande av vattenskada.

En reviderad tidplan upprättades i samband med upphandling av delentreprenad 2, där ny tid för inflyttning kunde hållas.

Garantibesiktning utförs senast: Q3 2028

Garanti gäller t o m: Q3 2028

5. Energi

De energiåtgärder som ingått i projektet är byte av värmesystemet inkl. injustering, installation av FX, nya fönster på vindsplan samt komplettering med energiglasruta på befintliga fönster vilket beräknades ge en minskning av köpt fjärrvärme på 138,8 MWh och en procentuell besparing på 33,8%.

Då det inte finns en egen mätare i detta hus utan endast en generell mätare för hela området i undercentralen så går det inte att verifiera besparingen i projektet.

Kopplat till nya värmesystemet finns även ett pågående garantiärende mot entreprenören där brister i entreprenaden har funnits. Felsökning och åtgärd är beroende av den kalla säsongen.

6. Miljö och klimat

En hållbar dagvattenhantering i enlighet med stadens riktlinjer har beaktats. Sårbarhetsanalysen har beaktats och fastigheten ligger inte i ett riskområde. Möjlighet till solceller har beaktats och är enligt energisakkunnig inte lönsamt pga. liten sammanhängande takyta samt öst-/västriktning på takfallen.

Klimatberäkning har inte utförts i projektet då det inte var aktuellt när projektet genomfördes.

7. Kundundersökning (NKI)

En kundundersökning har utförts efter projektets färdigställande. 26 av 36 hyresgäster svarade och NKI blev 53 för standardfrågor och 61 i medelvärde för frågor som var unika eller anpassade för delningsboendet. Gällande standardfrågor så fick informationsmaterial och personal 62 respektive 61 och pålitlighet fick 47.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Ej aktuellt då hyresgästerna permanentflyttades.

9. Evakueringar

Hyresgästerna flyttades permanent.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelning Bygg & Teknik samt Ekonomiavdelningen.

Bolagets synpunkter och förslag

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

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Mullvadsberget 28, slutredovisning - SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2026-06-02
Anja Norman, Chef Bygg & Teknik	2026-06-02