

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Inriktningsbeslut ombyggnad Högsätra 1 i Sättra

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna ombyggnad av 71 lgh inom Högsätra 1 i Sättra till kostnad om 79 mnkr inkl. moms

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår en renovering av 71 lägenheter i Högsätra 1, Sättra. Investeringen uppgår till 79 mnkr inkl. moms. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1965. I fastigheten finns problem med återkommande vattenskador vilket kräver utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras för ny elinstallation, ny elservis samt byte av värmestam i badrum. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval.

Fastighetsinformation

Fastigheten Högsätra 1 är belägen i Sättra i södra Stockholm. Fastigheten består av tre huskroppar med tre trapphus per hus. Husen är lamellhus i tre våningar plus en källar-/suterrängvåning där även förråd och tvättstuga är placerade. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1965.



Byggnaderna är ligger mellan Sättra skola och grönområde och innehåller 71 lgh fördelade på 16 st 1:or, 8 st 2:or, 43 st 3:or samt 4 st 4:or. BOA: 5497 m².

AB Stockholmshem

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

Problembeskrivning

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

I den mittersta byggnaden, Bogsätravägen 60-64, har det utförts och avslutats ett akut projekt för att åtgärda avloppsstammarna inklusive badrum i 23 lgh, pga. läckande rör, dessa åtgärder avgår från det här projektet. Övriga åtgärder, vilka inte var akuta, tas med i detta projekt vilket innebär att alla 71 lgh berörs.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas samt att minimera antalet evakuerade lägenheter för att minimera projektkostnaden.

Kulturhistorisk klassificering är gul.

Ärendet

1. Projektbeskrivning

- Nya stammar och rör för tappvatten, spillvatten samt komplettering av VVC
- Relining av liggande stammar i källare, där behov finns, samt vid åtgärder mellan byggnaderna.
- Nya badrum som förbereds för elektrisk handdukstork och tvättmaskin för möjligt tillval.
- Badrumsdörrar byts ut eller målas
- Värmestam i badrum byts ut och kompletteras med nya radiatorer samt termostater.
- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering.
- Ny elinstallation i lgh 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.
- Fuktskadade suterränglägenheter (12 st) åtgärdas och köken i dessa byts ut till nya.

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projektmål / effektmål

- Förlänga fastighetens livslängd
- Minska risken för vattenskador
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande.
- Renoverade fönster för ökad livslängd.
- Hålla tidplan och budget.

3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. utredningar, projektering, byggherre-, entreprenad- och personalkostnader, risk, moms samt index till projektets slut är 79 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 Bilaga 1 Ekonomibilaga Högsätra 1 2025-03-13 (SEKRETESS)

4. Tider

Byggstart Q3/Q4 2026.

Inflyttning Q4 2027.

5. Energi

Flera energibesparingsåtgärder har tidigare vidtagits för fastigheten. Befintlig energianvändning: Uppvärmning: 121 kWh/m², Atemp. Fastighetsel: 4 kWh/m², Atemp.

Energianvändning efter: Uppvärmning: 116 kWh/m², Atemp
Fastighetsel: 6 kWh/m², Atemp.

Procentuell besparing: 2,1 %.

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 som finns i väggarna, dock överstiger inte mätresultatet gränsvärdet och radonsugar är installerade. En fullständig radonmätning kommer utföras i projektet.

7. NKI

Högsätra 1 hamnar lågt i produktindex där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten.

Hyresgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg för utrustning, ljudmiljö, temperatur och värmekomfort (sommars och vinters) samt luftkvalitet och ventilation.

Förbättrat inomhusklimat så som ventilation och värmejustering ingår inte i detta projekt då det tas med i ett separat projekt.

NKI-höjande åtgärder:

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

Ovanstående åtgärder bör höja NKI framöver.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Processen med hyresgästgodkännande planeras starta med informationsmöte i Q2 2025 och samråd Q3-Q4 2025.

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 samt i suterrängvåningarna. Projektet har tillgång till paviljonger på Eksätravägen för evakuering.

10. Risker

- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem.
- Upptäcks vattenskador i mellanbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehovet och renoveringskostnaderna öka.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande omfattande vattenskador. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget fortsatta utredningar och hyresgästgodkännandeprocess i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik

Åsa Wigfeldt

VD

AB Stockholmshem

Patrik Andersson

Chef Bygg & Teknik

AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga Högsätra 1 2025-03-13 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-04-09
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2025-04-09