

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Högsätra 3 i Sättra. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Högsätra 3 till en kostnad om 79 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 63 lägenheter inom fastigheten Högsätra 3 i Sättra till en kostnad om 79 mnkr inkl. moms.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1965. I fastigheten finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras för ny elinstallation, ny el-servis 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 Högsätra 3 är belägen i Sättra. Fastigheten är bebyggd med två huskroppar med fyra trapphus per hus. Husen är lamellhus i tre våningar plus en källar-/suterrängvåning där även förråd är placerade.

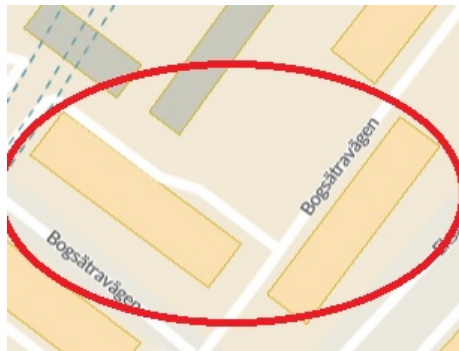
Byggnaderna ligger intill Sättra centrum och innehåller 63 lgh fördelade på 12 st 1:or, 17 st 2:or, 22 st 3:or samt 12 st 4:or.

BOA: 4861 m²; LOA 268 m²

Kultuhistorisk klassificering är gul.

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.

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
- 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
- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering men med möjlighet till nytt kök som tillval vilket 38 st valt.
- Tillval i badrum så som handdukstork, duschvägg, fler kulörer på kakel mm

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projektmål / effektmål

- 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
- Hålla tidplan och projektbudget samt vara kostnadsmedvetna i alla val

3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader 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: Värde- och avkastningsberäkning Högsätra 3 (SEKRETESS)

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-05-27.

4. Tider

Genomförandebeslut är planerat till Q3 2025

Planerad produktionsstart i Q4 2025.

5. Energi**Befintlig energianvändning:**

Fjärrvärme: 96 kWh/m²,Atemp, år

Fastighetsel: 17 kWh/m²,Atemp, år

Total energianvändning: 114 kWh/m²,Atemp, år

Bedömd energianvändning genom installation av energikassett:

Fjärrvärme: 87 kWh/m²,Atemp, år

Fastighetsel: 17 kWh/m²,Atemp, år

Total energianvändning: 105 kWh/m²,Atemp, år

Genom installation av energikassett uppskattas fjärrvärmeanvändningen minska med 52 MWh/år. Den minskande fjärrvärmeanvändningen bedöms motsvara det reducerade uppvärmningsbehovet.

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. En fullständig radonmätning kommer utföras i projektet.

7. NKI

Högsätra 3 hamnar lågt i produktindex där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten.

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

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

NKI-höjande åtgärder:

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

Ovanstående åtgärder bör höja NKI framöver.

8. Hyresgästgodkännande

Samråd med hyresgästerna är avslutat och överenskommelse med hyresgästföreningen tecknades 2024-03-18. Hyresgästgodkännandet tecknades 2024-09-25 med godkännande av samtliga hyresgäster.

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 även för boende i de minsta lägenheterna samt i suterrängvåningarna. Projektet har tillgång till paviljonger på Eksätravägen för ändamålet.

10. Risker

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

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 i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Värde- och Avkastningsberäkning Högsätra 3 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-05-28
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2025-05-28