

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Örtuglandet 1 i Bromma. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Örtuglandet 1 till en kostnad om 195 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 192 lägenheter inom fastigheten Örtuglandet 1 i Bromma till en kostnad om 195 mnkr inkl. moms.

Fastigheterna är ursprungligen uppförda år 1968. I detta projekt finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras det för ny elinstallation, ny elservis samt byte i badrum. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt att ombyggnaden sker med kvarboende.

Fastighetsinformation

Fastigheten Örtuglandet 1 är belägen i Bromma. Fastigheten består av två huskroppar med fyra trapphus per hus. Husen har åtta våningar plus en källare där förråd och tvättstuga är placerade. I båda byggnaderna finns aktiva skyddsrum som idag ger plats för 90% av lägenhetsförråden, cykelrum, barnvagnsrum, UC och ej aktiva sopnedkasturum. Tre av åtta sopnedkasturum hyrs ut idag som lagerlokaler och resterande fem är tomma (LOA 40 m²). På Åkeshovsvägen 22 ligger en tvättstuga och en tom lokal. UC ligger på Åkeshovsvägen 20 och 28.

AB Stockholmshem

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



Byggnaderna är placerade nära Brommaplan och har 192 lgh fördelade på 64 st. 1:or, 56 st. 2:or och 72 st. 3:or.

BOA: 10 977 m²

LOA 40 m²

Kulturhistorisk klassificering är gul.

Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för spill- och vattenstammarna vilka har återkommande läckage. Byggnaderna är i stort behov av renovering då det är återkommande och dyra vattenskador.

Badrummen är mycket slitna. Stående stammar är ingjutna i konstruktionsbetong vilket försvårar och fördyrar varje ny vattenskada.

Diskbänkskåp i kök är inte täta och asbest förekommer i kökskakel, kakelfix och fog. Elledningarna är original och jordfelsbrytare saknas.

Passagesystem och sektionering med metallgrind och Aptus saknas i källarvåning, dålig belysning, etc. Däremot är förrådsväggarna redan utbytta till metallgaller.

I båda källarna finns tecken på fuktskador.



Ärendet

1. Projektbeskrivning

- Nya stammar/relining och rör för tappvatten, spillvatten samt komplettering av VVC i badrum och kök
- Helrenovering av badrum, inkl. tillhörande innerdörr, förberedelse för tvättmaskin
- Handdukstorkar kopplade på VVC i badrum rivs och ersätt med nya el-handdukstorkar
- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering
Ommålning av kökssnickerier, nytt stänkskydd och nya bänkskivor samt nya standardspisar i 1 rok vilka ersätter de gamla 55 cm spisarna
- Ny elinstallation i lgh inkl. nytt eluttag i kök och ny elcentral med jordfelsbrytare samt ny elservis
- Nya LED-armaturer i badrum och kök
- Trygghetspaket i källare, sektionering med galler och glas i nya dörrar till allmänna utrymmen med elektroniskt passagesystem, ny närvarostyrd LED-belysning, målning av golv och väggar
- Alla ledningar under källargolv och i marken relinas, kollapsade ledningar byts ut
- Tillval: ny kommod i badrum samt fler kulörer på köksluckor, kakel mm.

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Förlänga fastighetens livslängd
- Minska risken för vattenskador
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande
- Arbeta systematiskt med miljöfrågor
- Hålla beslutande tider och projektbudget samt vara kostnadsmedvetna i alla val

3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut är 195 mnkr. Kalkylen har tagits fram av intern kalkylator i samråd med projektchef. Kostnader har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt. Se Bilaga 1 Värde- och avkastningsberäkning Örtuglandet 1. (SEKRETESS)

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-05-27.

4. Tider

Genomförandebeslut är planerat till Q3 2025

Planerad produktionsstart i Q4 2026/Q2 2027 (beroende på beslut från Hyresnämnden)

5. Energi

Befintlig energianvändning:

Fjärrvärme: 107,2 kWh/m², år

Fastighetsel: 9,0 kWh/m², år

Total energianvändning: 116,2 kWh/m², år

Förslag till effektiviseringsåtgärder:

En energibesparande åtgärd görs utbyte till LED belysning. Ingen energiberäkning för denna enskilda åtgärd har gjorts men åtgärd förespråkas utifrån energi- och hållbarhetssynpunkt. Utöver detta görs inga kvantitativa energibesparingsåtgärder inom ramen för detta projekt. Energiberäkning för förslagna åtgärder utförs i samband med genomförandebeslut.

Installation av solceller har beaktats i ett tidigare skede och är inte lämpligt för dessa byggnader framför allt eftersom tillgänglig takyta för solceller är för liten, med många uppstickande rör och dylikt men även på grund av den relativt låga elförbrukningen.

6. Miljö

Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det finns i isolering för rör och kakelfix, fog och kakelplattor i kök.

7. NKI

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

Hyresgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg för personlig trygghet i källare, säkerhet mot inbrott och lägenhet.

NKI-höjande åtgärder:

- Renovering av badrum och kök.
- Utbyte av befintlig belysning i källarvåningar mot närvarostyrd LED-belysning.
- Aptus passagesystem och sektionering i källare.
- Målning av golv och väggar i källarvåningar förutom i skyddsrummen.
- Utbyte av befintliga ståldörrar mot ståldörrar med glasruta.
- Utrustning: förberedelse för tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd med hyresgästerna är avslutat och överenskommelse med hyresgästföreningen tecknades 2024-02-13. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden är ärendet f.n. under behandling av hyresnämnden.

9. Evakueringar

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer troligen att behöva göras,

10. Risker

- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem.
- Upptäcks vattenskador i skyddsrumbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehovet och renoveringskostnaderna öka.
- Produktionsslut av pågående nyproduktionsprojekt inom kv. Örtuglandet flyttas fram eller godkännande av renovering från Hyresnämnden försenas, vilket skulle innebära att försenad produktionsstart.
- Sanering av asbest måste hanteras extra noga vid kvarboende vilket kan påverka produktionstiden.

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. 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 Örtuglandet 1
(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