

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut ombyggnad av kvarteret Byrdingen 4

Större ombyggnad i Gröndal

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Genomföra ombyggnation av 51 lgh inom kv Byrdingen 4 i Gröndal till en projektbudget om 55.000.000 kr inkl. moms.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår att investera 55.000.000 kr inkl. moms i renovering av 51 lägenheter samt lokaler inom kv Byrdingen 4 i Gröndal. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1959.

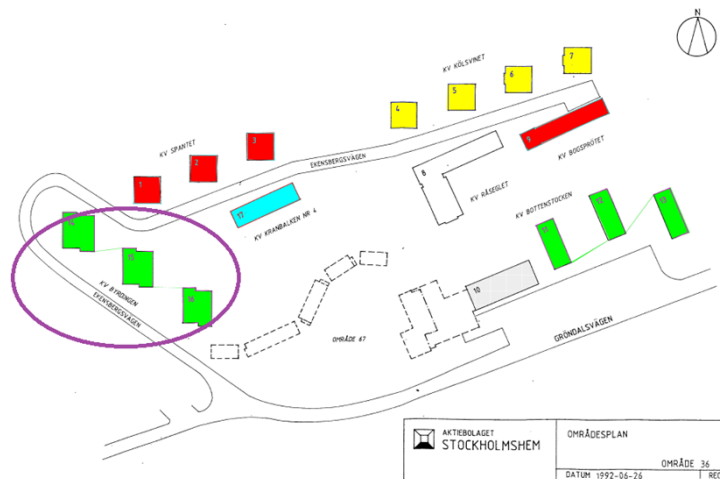
Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas samt att minimera antalet evakuerade lägenheter för att minimera projektkostnaden. I detta projekt finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar, renovering av wc samt badrum. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval bl.a. utbyte av kök. Befintliga elinstallationer är i originalutförande och behöver bytas samt anpassas till dagens standard.

Bakgrund



Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se



Fastigheten ligger i stadsdelen Gröndal och är bebyggd med tre st punkthus längs Ekensbergsvägen.

Inget planerat underhåll har gjorts i badrum och kök sedan byggnadsåret 1959. Inventering visar att rören är genomrostade vid skarvar/anslutningar. Enligt fastighetssystemet har 22 akuta badrumsrenoveringar utförts de senaste 15 åren p.g.a. vattenskador. Befintliga elinstallationer är i originalutförande och jordfelsbrytare saknas. Generellt sett är uttag ojordade och saknar petskydd. Fasta spisanslutningar försvårar service/byte.

Byggår: 1959

Antal byggnader: 3

Kulturhistorisk klassificering: Gul

BOA 3 920 m²

LOA (lokaler) 68 m²

Fördelning lägenheter

	Totalt
4 rok	18
3 rok	31
2 rok	2
1 rok	0
Tot.	51
Lokaler	7
Tvättstugor	1
Garageplatser	23

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bl.a. renovering tvättstuga, fasader, balkonger, fönster och tvättstuga, installation av frånluftvärmepump samt isolering av vind, renovering samt målning av tak, ny elservisledning och fastighetscentral.

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

Generella åtgärder:

- Utbyte av stående vatten- och avloppsstammar.
- Installation av VVC (varmvattencirkulation).
- Installation av trefasstigare.
- Nya elmätare och lägenhetscentraler med jordfelsbrytare.
- Byte/relining av invändiga takavvattningsrör.
- Förberedelse för varmvattenmätning.

Lägenheter:

- Badrummen renoveras i sin helhet med bl.a. nytt klinkergolv, kakel och porslin.
- Modernisering av el i lägenheter till dagens standard.
- Hyresgästerna får välja mellan att köken renoveras eller byts ut.

Planerad entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Ekonomi

Projektbudget:	55.000 tkr inkl. moms
Projektbudget:	13.741 kr/m ² BOA
Projektbudget:	1.074.510 kr/lgh

Alla belopp är inkl. moms och personalkostnader.

Normhyror

Normhyra innan renovering:

1.112 kr/m²

Bedömd normhyra efter renovering:

1.520 kr/m²

Fastighetsvärde före renovering 2023-08-31 (tkr)

Bokfört värde:	21.090
Marknadsvärde:	122.000
Övervärde:	100.010

Fastighetsvärde efter renovering (tkr):

Bokfört värde:	74.943
Marknadsvärde:	156.000
Övervärde:	81.057

Driftskostnader:

Befintliga driftskostnader	512 kr/m ² /år
Uppskattade driftskostnader efter genomfört projekt	477 kr/m ² /år
Fastighetens driftnetto före genomfört projekt	615 kr/m ² /år
Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt	1.056 kr/m ² /år

Avkastning: 3,3 %

Fördelningen av investering resp kostnad enl. K3 blir

Investering 100 %

Kostnad 0 %

Utrangering av komponent genereras av projektet och belastar fastigheten med 947 tkr. Utrangeringen avser ej avskriven investering i lägenhet

Se ekonomibilaga 1.

3. Tider

Övergripande preliminära tider i projektet:

Byggstart, prel Q2 2024

Slutbesiktning, prel Q2 2025

4. Avvikelser

Energimål om 30 % besparing uppnås ej p.g.a. att energiåtgärder tidigare har genomförts i andra tidigare genomförda projekt. Se punkt 5.

5. Energi

Energiåtgärder ingår ej i detta projekt. Ett antal energiåtgärder har gjorts i tidigare projekt. Fastighetens energianvändning är 182 kWh/m², Atemp, år. Denna statistik avser 2022 års energianvändning. Ny fjärrvärmecentral installerades 2023 för fjärrvärme på Ekensbergsvägen 102. Statistik för 2023 indikerar en minskad energianvändning då kulvertförluster från tidigare mätpunkt ej inkluderas, men statistik är ännu ej sammanställd för helåret.

Planerade underhållsåtgärder ger en indirekt energibesparing genom injustering av nytt VS-system/radiatorer i badrum, isolering av värmerör samt nya blandare i samband med upprustning av kök och badrum.

6. Miljö

En hållbar dagvattenhantering i enlighet med stadens riktlinjer har inte beaktats. Det finns inga risker för översvämningar vid skyfall. Invändiga stuprör flyttas inte ut till fasad p.g.a. bygglovsplikt och tillhörande handikappanpassningskrav. Solcellsinstallation har beaktats men är inte aktuellt p.g.a. låg egenanvändning av el.

7. NKI

Sannolikt leder projektet till nöjdare hyresgäster efter stamreoveringen p.g.a. mindre stopp i avlopp med efterföljande akuta skador vilket medför störningar i vardagen. Förbereda för diskmaskin i kök och tvättmaskin i duschrum. VVC införs till lägenheterna vilket medför att varmvattnet kommer betydligt fortare till ex. dusch.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Hyresnämnden godkände åtgärdsförslaget vid sammanträde 5/12-2023. En hyresgäst har överklagat, men detta bedöms inte påverka byggstarten. Hyresgästerna kommer att få välja mellan olika kulörer i duschrum. Tillval som hyresgästerna får välja mellan är el-handdukstork, kommod under tvättställ i badrum, belysning och uttag på balkong.

9. Evakueringar

Projektet genomförs med kvarboende som grundprincip och villkor i renoveringsmodell 1.5 med reservation för enskilda hyresgästers specifika behov utifrån att behöva evakueras på grund av t ex ålderdom eller livssituation och därmed inte ha förutsättningar att leva under pågående renovering.

10. Lokalhyresgäst

Avtal för telekommunikationsutrustning på tak påverkas inte. Inga övriga lokalhyresgäster att ta hänsyn till.

11. Risker

Möjlighet är upphandling i en förhoppningsvis mer förmånlig marknad till följd av konjunkturen i bostadsbranschen.

En risk i dagens konjunktur är konkurser hos entreprenören och underentreprenörer. Kreditupplysning för upphandlad byggentreprenör kommer att följas upp månadsvis eller minst kvartalsvis med hjälp av lämpligt verktyg.

Vid kvarboende förekommer ökad risk för tredje man och våra hyresgäster både gällande person- och egendomsskador samt en extra hantering rörande låsning och försäkringsfrågor. Vi bedömer att vi kommer att behöva mer egen personal på plats för att hantera oro och löpande frågor från de boende under renoveringen.

En annan risk kopplat till kvarboende är att vi inte får tillträde till lägenheterna i önskad utsträckning, enligt tidplan.

Risk att rivning inte utförs i tillräckligt varsam utsträckning så att mer än beräknat rivs. Produktionens inventeringslistor och rumsbeskrivning behöver vara extra tydliga. En annan relaterad risk är att mer än beräknat behöver rivs till följd av dolda skador.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningarna Bygg & Teknik och Ekonomi.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador. Bolaget rekommendation är genomföra med åtgärder enligt detta genomförandebeslut.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga – (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-01-25
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2024-01-25