

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut ombyggnad av kvarteret Harholmen 8, etapp 1

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

- Att godkänna genomförande av ombyggnad etapp 1 inom fastigheten Harholmen 8 till en total projektkostnad om 90 mnkr inkl moms
- Att ge vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

AB Stockholmshem planerar en renovering av 84 lägenheter inom fastigheten Harholmen 8 i Skärholmen. Investeringsutgiften uppgår till 90 mnkr inkl moms. Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas för att minimera antalet evakuerade lägenheter för att minimera investeringsutgiften. Fastigheten är uppförd 1968 och har stora problem med återkommande vattenskador. Projektet omfattar bland annat utbyte av vatten- och avloppsstammar, renovering av kök, wc och badrum, nya elledningar.

Bakgrund

Fastigheten ligger på ett höjdparti norr om Skärholmstorget och nås via vägen från norr eller bergbanan och trappväg från söder.



Harholmen 8 består av flera hus uppförda 1967-1968. Renoveringen kommer att ske i två etapper, hus nr 1 och 6 i etapp 1 och hus 7, 8 och 9 i etapp 2. Etapp 1 omfattar 6 690 m² BOA fördelade på två byggnader och 84 lägenheter om 2-4 rum och kök. Byggnaderna innehåller inga lokaler.

AB Stockholmshem

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

Byggnaderna är grönklassade enligt Stockholms stads klassificering av byggnader utifrån kulturhistoriskt värde. Kvarteren är i princip identiska avseende detaljutförande och utseende, vilket enligt kulturklassningen bidrar till en tidstypisk monumentalitet.

Byggnaderna har under flera års tid varit planlagda för stambyte. För de stående stammarna för vatten och avlopp finns ett akut stambytesbehov då de orsakar omfattande vattenskador.

Rörstammarna och tätskikten i badrummen har sedan länge nått sin tekniska livslängd på grund av detta kommer skador att öka. Läckage har lett till omfattande fuktskador och mögelbildning i varierande grad. Oupptäckta skador riskerar en försämring av byggnadens byggdelar och även att husens konstruktiva delar riskerar att skadas. Vattenskador är kostsamma att reparera. Droppande och läckage innebär också högre vattenkostnader. För att undvika detta och framtida skador är det viktigt att åtgärda problemen i de aktuella byggnaderna.

Hyresgästerna upplever klimatet i lägenheterna som otillfredsställande. Bland annat på grund av otäta fönster och dörrar och otäta utfackningsväggar som drar in kall och varmluft, vilket resulterar i obehagliga temperaturförhållanden för de boende.

Värmesystemet behöver kunna justeras och optimeras för att säkerställa jämn och effektiv fördelning. Värmestammar och radiatorer behålls då inget behov av utbyte föreligger med undantag för badrum och wc med värmebehov, där stammar och radiatorer byts till nya.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bland annat installation av värmeåtervinning med FX-aggregat, takreivering och solceller på tak, trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen, fönsterventiler samt reivering av garage.

Ärendet

Projektbeskrivning

Generella åtgärder:

- Byte av befintliga spillvattenstammar.
- Byte av befintliga tappvattenledningar (KV, VV och VVC).
- Byte av stam- och radiatorventiler, radiatorer samt värmeinjustering.
- Elledningar och el-komponenter i trapphus byts ut och uppgraderas till 5-ledarsystem.

Lägenheter:

- Badrummen får nytt tätskikt, väggbeklädnad av kakel och klinker på golv samt nytt porslin. Tillgängligheten i badrummen förbättras genom att dörren breddas och golvnivån sänks.
- Nya energieffektiva fönsterglas monteras på insidan, bättre tätning för att minska energiförluster och förbättra ljudisolering.
- Hyresgästerna får välja mellan att köken renoveras eller byts ut.
- Installation av nya elledningar, elcentraler och el-uttag i lägenheterna. Nya brandvarnare monteras i alla lägenheter enligt lagkrav.

Gemensamma utrymmen:

- Väggar och tak samt ståldörrar i trapphus målas om och terrazzogolv samt trappor rengörs och behandlas.
- Trapphusen får ny el samt nya armaturer med ny styrning för trygghet och energibesparing.

Planerad entreprenadform är Totalentreprenad.

Ekonomi

Den totala projektbudgeten upp går till 90 mnkr inkl moms vilket motsvarar 13 453 kr/m² BOA. 75 % av kostnaden utgör investering. Se vidare bilaga 1.

Normhyror

Normhyra före renovering: 1 144 kr/m²
Bedömd normhyra efter renovering: 1 383 kr/m²

Driftskostnader

Befintliga driftskostnader: 700 kr/m², år.
Bedömda driftskostnader efter renovering: 665 kr/m², år.

Fastighetens driftnetto före genomfört projekt: 675 kr/m², år.
Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt: 792 kr/m², år.

Tidplan

Byggstart planeras ske Q2 2025 och slutbesiktning Q2 2026.

Avvikelser

Relining av liggande ledningar under plattan är föreskriven. Avviker från Stockholmsshems riktlinjer och miljökrav. Avsteg är sökt och beviljat.

Energi

Genom installation av nya energieffektiva fönsterglas på insidan, uppskattas energianvändningen att minska med ca 72 MWh/år. Detta resulterar i en årlig kostnadsminskning på cirka 93 tkr enligt nuvarande fjärrvärmeavtal.

Miljö

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas.

Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd med hyresgästerna är klart. Beslut i Svea Hovrätt om genomförande, protokoll daterat 2024-03-26.

- Hyresgäster får göra tillval med nytt kök i L-formation samt kulörer på kakel, bänkskivor, golv och luckor.
- Tillval som erbjuds i badrum är kommod, handdukstork och badkar, kulörer på golv samt markering på vägg vid duschplats. I WC erbjuds nytt klinkergolv som tillval.

Evakueringar

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende, men evakuering är i vissa fall nödvändig. Evakuering planeras ske till Longstay-hotell i området eller bostadspaviljonger.

Risker

Kvarboende kan innebära risker när, bl. a när det gäller skador på både lösöre och personer. Endast behöriga ska ha tillträde samtidigt som avspärrning kommer att ske och daglig rondering ska ske. Även befintliga skador och utslitna skåp m m samt behov av evakueringar är risker som måste pareras löpande.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningarna Bygg & Teknik samt Ekonomi.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador. Bolaget rekommendation är att 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	2024-08-29
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2024-08-29