

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning avseende ombyggnad av fastigheten Brodösen 6

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

- Att godkänna slutredovisning av projektet Brodösen 6

Sammanfattning

Byggnaderna på fastigheten Brodösen 6 i Åkeshov är uppförda 1945. Byggnaderna innehöll före ombyggnad 54 lägenheter fördelade på två byggnader, endast små 1:or och 2:or, fördelade på 2 huskroppar med förråd och två f.d. skyddsrum i källaren.

Byggnaderna var i stort behov av en total upprustning med utbyte av stammar, reovering av badrum och kök samt byte av ytskikt i såväl lägenheter som i allmänna utrymmen. De var också i behov av energieffektivisering samt förbättring av inomhusklimatet. Efter ombyggnad innehåller byggnaderna 56 lägenheter.

Styrelsen fattade genomförandebeslut den 12 juni 2019 med en investeringsbudget på 85 mnkr inklusive moms. Projektets totala slutkostnad uppgår till 75,4 mnkr.

Ärendet

Byggnaderna på fastigheten Brodösen 6 är uppförda 1945 och ligger i Åkeshov. De innehöll före ombyggnad 54 lägenheter fördelade på två byggnader, endast små 1:or och 2:or, med förråd och två f.d. skyddsrum i källaren. Boarean före ombyggnad uppgick till 2 126 m².

Byggnaderna är totalrenoverad med utbyte av stammar, reovering av badrum och kök samt byte av ytskikt i såväl lägenheter som i allmänna utrymmen. Arbeten för energieffektivisering och förbättrat inomhusklimat är genomförda.

En gemensamhetslokal och en intern lokal på bottenvåningen är ombyggda till två nya lägenheter på 36 respektive 33 m². Efter ombyggnad innehåller fastigheten 56 lägenheter och har en boarea på 2 195 m².

AB Stockholmshem

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

Styrelsen fattade genomförandebeslut den 12 juni 2019 med en investeringsbudget på 85 mnkr inkl. moms.

Åtgärder allmänna utrymmen

- Trygghetspaket infördes och trapphus är målade.
- Vindarna är tilläggsisolerade, tegelfasaden tvättad och rengjord från klätterväxter, sockel och utvändiga trappor är omputsade.
- Byte av el- och installation av ny el-serviscentral.
- Två nya fläktrum på vinden (FX-ventilation) är byggda och stadsgasen är avvecklad.
- Marken runt husen är upprustad bl.a. med ny belysning och nya möbler.

Åtgärder i lägenheterna

- Ljudisolerade undertak är monterade och lägenhetsskiljande väggar är tilläggsisolerade.
- Tak och väggar är målade. Nya golv är inlagda efter att hyresgästerna fått välja mellan matta eller parkett.
- Lägenheterna har fått nya större helkaklade badrum med ny utrustning och en bredare dörr.
- Ny köksinredning i gammal stil med överfalsade luckor är monterad samt elspis, K/F och spiskåpa.
- Dörrar, foder, lister och garderober är renoverade.
- Fönster är renoverade och kompletterade med energiglas och tilluft. Värmesystemet är injusterat.



Organisation

Upphandlad entreprenadform: Totalentreprenad

Entreprenör bygg: TL Bygg

Entreprenör mark: N & S Group

Projekttidplan

Projektet följde i huvudsak tidplanen förutom för de två nya lägenheterna som blev försenade ca 6 månader. Evakuering och ombyggnad genomfördes i ett hus i taget.

Slutbesiktning för husen godkändes 2022-01-21. Särskild besiktning (2-års besiktning) utfördes 2023-10-04 utan anmärkning. De avslutande markarbetena och slutbesiktningen sköts fram från november 2023 till april 2024 pga snö. Garanti gäller t.o.m. 2026-10-01.

Ekonomi

Totalbudget Genomförandebeslut: 85 000 tkr
ÄTA kostnader: 1 000 tkr
Total projektkostnad inkl. moms: 75 400 tkr

Tre större besparingar kunde göras i projektet. Efter en noggrann kontroll på plats bedömdes att värmestammar och radiatorer var i ett mycket gott skick och inte behövde bytas. De lägenhetsskiljande väggarna behövde inte rivras och byggas upp utan det räckte med att komplettera de befintliga väggarna för att nå ljud- och brand krav. Kostnad för ÄTA (ändrings- och tilläggsarbeten) blev lägre än kalkylerat. Total kostnadsbesparing för dessa tre åtgärder uppgår till 6,5 mnkr.

KMA

Entreprenörens arbetsmiljöarbete, egenkontroller och övrigt kvalitetsarbete följdes upp vid byggmöten. Miljöprogram, BVB och ny miljölagstiftning hanterades tillsammans med en extern Miljökontroller vid månatliga miljörevisioner på plats.

Kundundersökning

En kundundersökning skickade ut till de 25 hyresgäster som bodde i fastigheten då renoveringen startade, 10 svar inkom. Det totala resultatet från NKI var 57. Delresultat från Personal och bemötande från Stockholms hem fick 75 respektive 83. Evakuering 75, möjlighet att påverka 55 och prisvärdhet 46.

Evakueringar

Alla hyresgäster evakuerades. Ombyggnaden genomfördes i ett hus i taget för att minska hyres- och flyttkostnader samt underlätta för våra hyresgäster. En del hyresgäster valde att bo kvar i sin evakueringslägenhet vilket medförde en minskad flyttkostnad.

Energi

Energianvändningen i fastigheten har sjunkit med ca 37 % (ca 53 kWh/m²) efter utförda energiåtgärder.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningarna Bygg & Teknik samt Ekonomi.

Bolagets synpunkter och förslag

Projektet har genomförts med gott resultat avseende ekonomi och tekniskt utförande och bidragit väl i bolagets strävan att minska energianvändningen inom bolagets bestånd. Bolaget föreslår att styrelsen godkänner denna slutredovisning.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-10-01
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2024-10-01