

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut ombyggnad av del av fastigheten Vårlöken 14, lokalanpassning

Större ombyggnad i Midsommarkransen

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna lokalanpassning i fastigheten Vårlöken 14 med en investeringsutgift om 25 mnkr inkl. moms
2. Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Fastigheten Vårlöken 14 är centralt belägen i Midsommarkransen, med ett brett serviceutbud och med t-banestation i fastigheten.

Fastigheten är bebyggd med tre sammanhängande huskroppar i olika nivåer uppförda 1965. Två av huskropparna inrymmer 26 lägenheter vilka nyligen har renoverats. Aktuellt projekt avser den tredje huskroppen som idag inrymmer kontor i fyra våningar samt källare. Projektet omfattar lokalanpassning av lokaler på våning 1 och 2 samt källare/garage till ett modernt, flexibelt lokalkontor för delar av Stockholmshems förvaltningspersonal. Investeringen är beräknad till 25 mnkr inkl. moms.

Byggnaden har problem med återkommande vattenskador varför det i ett parallellt projekt planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar, ny el-dragning samt ombyggnad av befintliga kontor på våning 3 och 4 till åtta lägenheter.



Fastigheten Vårlöken 14. Berörd del inringad i rött.

AB Stockholmshem

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

Bakgrund

Fastigheten Vårlöken 14 är centralt belägen i Midsommarkransen, med ett brett serviceutbud och med t-banestationen Midsommarkransen inom fastigheten. Fastigheten är bebyggd med tre sammanhängande huskroppar i olika nivåer. Två av huskropparna rymmer 26 lägenheter som nyligen är renoverade. Aktuellt projekt avser en lokalanpassning av plan 1 och 2 samt källare och garage i den tredje huskroppen. Parallellt med detta projekt pågår en genomgripande stamrenovering i byggnaden samt ombyggnad av kontor på våningarna 3 och 4 till åtta nya lägenheter.

Socialförvaltningen har tidigare hyrt kontor/lokalerna i aktuell byggnad för flyktingboende. Avtalet upphörde 2022-12-31. Därefter har delar av huset använts som etablering för renoveringen av de 26 lägenheterna i övriga huskroppar.

I samband med att Stockholmshem flyttar från kontoret på Hornsgatan 128 till Skärholmen uppstod behov av ett nytt lokalkontor för delar av Stockholmshems förvaltningsorganisation. Olika alternativ har utretts och att använda våningarna 1 och 2 samt källare inom Vårlöken 14 befanns vara mest optimalt.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bl.a. tak, inkl. tilläggsisolering av vind, fasad, ny fjärrvärmecentral, nya fläktar. Huset befintliga värmesystem har setts över och isolerats om. Spill-/dagvattenledning under garageplan och synliga delar som ansluter mot kommersiella lokaler har bytts samt nytt el-rum har byggts med utökad kapacitet för kommande behov av elbilsladdning.

Stockholmshems ledningsgrupp har tidigare beslutat, enligt delegationsordning, att genomföra projektet. Projektet ser synergier med att samordna upphandlingen av detta projekt med ytterligare ett projekt i samma fastighet som avser stamrenovering inkl. ombyggnad till bostäder, varför Stockholmshem väljer att redovisa bägge ärendena för styrelsen.

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

Projektet omfattar ombyggnation av befintligt kontor till modernt flexibelt kontor för Stockholmshems förvaltningsorganisation med en välkomnande reception med utrymme för utställningsyta för Stockholmshems hyresgäster och andra besökare. Parkering för 4 bilar finns utanför byggnaden. Ett litet garage finns i källaren. Entreprenadform är Totalentreprenad.

LOA: 1 003 kvm

I projektet ingår bl. a följande:

Bygg:

- Rivning och uppförande av nya väggar, undertak, golv inkl. heltäckande mattor i kontor, WC, omklädnadsrum etc.
- En inhägnad av parkeringsplatser med grind eller liknande i parkeringsgaraget ska uppföras.

VVS:

- Installationer för att täcka behovet för värme, kyla, ventilation, tappvatten och spillvatten.

El/tele:

- Elinstallationer (t.ex. vägguttag och allmänbelysning) i omfattning och placering anpassat till antal arbetsplatser samt övrig verksamhet.
- Utrymningslarm anslutet till ett brandlarmsystem.
- Porttelefon- och passerkontrollsystem inkl. lås.
- Trådlöst nätverk i omfattning och placering anpassat till antal arbetsplatser samt övrig verksamhet.

2. Projekt mål / effektmål

- Att tillskapa en hubb och få ett modernt och flexibelt kontor med kontorsarbetsplatser i egen fastighet.
- Att tillskapa en välkomnande reception för våra hyresgäster och andra besökare samt möjliggöra utrymme för utställningsyta
- Att iordningsställa parkeringsplatser som täcker behovet för verksamheten samt för tillfälliga besökare.

3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. moms och personalkostnader är 25 mnkr inkl. moms. Kalkylen har tagits fram av Stockholms hems kalkylator i samråd med projektchef. Kostnader har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt. Se bilaga 1 Ekonomibilaga Vår löken lokalanpassning 20250219 (SEKRETESS)

4. Tider

Planerad start av entreprenaden under Q2 2025 och projektavslut under Q1 2027.

5. Energi

Inga energibesparande åtgärder genomförs i detta projekt som endast avser lokalanpassning. Energieffektivisering av fastigheten genomförs i andra projekt.

6. Miljö

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

Receptionsdisk och möbler som t.ex. skrivbord och kontorsstolar återbrukas från Hornsgatan 128. Även vissa belysningsarmaturer och platsbelysning kan återbrukas.

7. Risker

Att samordna arbetena i detta projekt med det parallella projektet att stamrenovera fastigheten och tillskapa åtta nya bostäder samt hålla tidplan och budget.

Ärendets beredning

Ärendet har betetts på avdelningen för Bygg & Teknik

Bolagets synpunkter och förslag

Stockholmshems förvaltning har behov av ett nytt lokalkontor i samband med verksamhetsflytten från Hornsgatan till Skärholmen. Vårlöken har bedömts som det mest fördelaktiga alternativet.

Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras och lokalanpassas i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga Vårlöken 14 lokalanpassning 2025-02-19
(SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2025-02-25
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2025-02-25