

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut ombyggnad av del av fastigheten Vårlöken 14, stamreovering och bostäder

Större ombyggnad i Midsommarkransen

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna ombyggnad inom kv. Vårlöken 14 med en investeringsutgift om 40 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 Midsommarkransen i fastigheten. Fastigheten består av tre sammanhängande huskroppar i olika nivåer. Två av huskropparna inrymmer 26 lägenheter vilka nyligen har renoverats. Detta projekt avser den tredje huskroppen som inrymmer kontor i 4 våningar samt källare. Projektet omfattar dels stamreovering av hela huskroppen, dels ombyggnation av de två översta planen från kontor till åtta bostäder. AB Stockholmshem föreslår att investera 40 mnkr kr inkl. moms enligt detta projekt

Fastigheten är ursprungligen uppförd 1965. Byggnaden har problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och ny el-dragning. Dessutom tillför projektet åtta nya lägenheter genom ombyggnation av del av kontor som har varit outhyrda en längre period.



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-banestation Midsommarkransen inom fastigheten. Fastigheten består av tre sammanhängande huskroppar i olika nivåer. Två av huskropparna rymmer 26 lägenheter som nyligen är renoverade. Detta projekt avser den tredje huskroppen som innehåller fyra våningar med kontor/lokaler som varit outhyrda en längre period samt en våning källare inkl. garage. Vatten- och avloppsstammar samt elinstallationer är i stort behov av upprustning.

Socialförvaltningen har tidigare hyrt kontor/lokaler i aktuell byggnad och den har tills nyligen nyttjats som flyktingboende. Avtalet upphörde 2022-12-31. Därefter har delar av byggnaden nyttjats för etablering i samband med renovering av 26 lägenheter i de övriga huskropparna.

I samband med stamrenovering kommer de två översta våningarna konverteras från kontor till åtta bostäder. De övriga två våningarna samt källare anpassas till kontor för Stockholmskems personal i ett separat projekt och kommer att ersätta det lokalkontor som tidigare låg på Hornsgatan.

BOA: 483 m²

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 elrum har byggts med utökad kapacitet för kommande behov av elbilsladdning.

Stockholmskems 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 lokalanpassning av kontor, varför Stockholmskem väljer att redovisa bägge ärendena för styrelsen.

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

Huset har delvis stått tomt den senaste tiden och under denna vinter haft stora utmaningar med vattenläckage. Den tekniska livslängden är nådd för de stående spill- och vattenstammarna och de har återkommande läckage. Entreprenadform är Totalentreprenad.

Planerade åtgärder

- Befintliga betongväggar behålls förutom hisschakt, då hissen kommer behövas göras djupare pga. tillgänglighetskrav. Ny hiss förlängs till källaren
- Nytt FTX aggregat på tak installeras
- Tillskapande av åtta nya lägenheter med kök och wc/dusch inkl. tvättmaskin samt förråd
- Nya ytskikt på väggar och tak
- Aptussystem för passage
- Tillskapande av barnvagnsrum på BV
- Postboxar på entréplan
- Inre trappa rivs och blir del utav ny lgh
- Cykelrum tillskapas i tom lokal huskroppen bredvid med ingång från Svandammsvägen
- Tillgänglighetsanpassningar utanför entréer

2. Projekt mål / effektmål

- Öka livslängden för fastigheten och minska risken för vattenskador, samt att höja standard och kundnöjdhet
- Tillskapa åtta lägenheter
- Öka fastighetsvärdet
- Förlänga byggnadens livslängd genom nya installationer
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor

3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. moms & personalkostnader är 40 mnkr. 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 Vårlöken bostäder 2025-02-19 (SEKRETESS)

4. Tider

Panerad start av entreprenaden under Q2 2025 med projektavslut under Q1 2027.

5. Energi

Flera energibesparingsåtgärder har tidigare vidtagits för fastigheten. Befintlig energianvändning i kWh/m²Atemp, år uppdelad på fjärrvärme och fastighetsel enligt nedan:

Fjärrvärme: 158 kWh/m² Atemp/år

Fastighetsel: 10 kWh/m² Atemp/år

Total energianvändning 168 kWh/m² Atemp/år

Bedömd energianvändning i kWh/m² Atemp/år efter installation av FTX uppdelad på fjärrvärme och fastighetsel enl. nedan:

Fjärrvärme: 139 kWh/m²Atemp, år

Fastighetsel: 10 kWh/m²Atemp, år

Total energianvändning: 149 kWh/m²Atemp, år

Den årliga fjärrvärmebesparingen bedöms till 136 MWh. Den årliga fjärrvärmebesparingen bedöms till 193 tkr enligt 2024 års fjärrvärmeavtal.

6. Miljö

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas. Återbruk av befintliga stålpartier på resp. våningsplan. Nya Linneskåp och garderober som ej monterades i annat projekt återbrukas i erforderlig omfattning.

7. Risker

Att samordna arbetena i detta projekt med projektet att anpassa underliggande kontorsvåningar till nytt lokalkontor för Stockholmshem samt hålla tidplan och budget.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador som behöver åtgärdas. Ombyggnaden tillskapar åtta nya lägenheter. Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta reviderade genomförandebeslut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga Vårlöken bostäder 2025-02-19 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2025-02-26
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2025-02-25