

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Reviderat genomförandebeslut ombyggnad av fastigheten Killingen 25

Större ombyggnad i Vasastan

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna ombyggnad inom Killingen 25 med en investeringsavgift om 61 mnkr inkl. moms
2. Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

AB Stockholmshem planerar en renovering av 59 lägenheter samt lokaler och garage inom Killingen 25 i Vasastaden.

Investeringsutgiften beräknas till 61 mnkr. Genomförandebeslut togs av styrelsen 2024-02-08 där investeringsutgiften bedömdes till 51 mnkr inkl. moms. Efter upphandling visar det sig att inkomna anbud ligger på en högre nivå än bolagets tidigare upprättad kalkyl.

Fastigheten är ursprungligen uppförd 1974. Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt minimerar antalet evakuerade lägenheter för att minska 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.



AB Stockholmshem

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

Bakgrund

Fastigheten ligger i Vasastaden i hörnet Frejgatan/Döbelnsgatan. Byggnaden har nio våningar varav plan 1 är en källare med teknikutrymmen, tvättstuga och garage med 23 p-platser. Huset har ett trapphus med 59 lägenheter, två lokaler samt garage och en liten innergård. Cirka 75 % av badrummen är original ifrån 1974 med våtrumsmatta på golv och väggar. Status är väldigt varierande men de flesta är i dåligt skick, mycket gamla hål och mattskarvar som börjat släppa med återkommande vattenskador som följd.

BOA: 3 720 m²
LOA lokal: 80 m²

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bl.a. renovering fönster inkl ljudrutor, tvättstuga, undercentral, hiss, nya ventilationsaggregat (FX), målning av trapphus samt ny belysning i trapphus.

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

Generella åtgärder:

- Befintliga spillvattenstammar av gjutjärn i rörstråk i källargolv och i garagen relinas (utbyte där relining inte går att utföra).
- Nya tappvattenledningar (KV, VV och VVC)
- Ventilationssystemet, som 2012 byggdes om inklusive FX, kompletteras med skydd mot spridning av brand och brandgaser, mellan brandceller, via ventilationssystemet.

Lägenheter:

- Alla badrum kaklas, får ny inredning och nytt porslin samt ny eldragning. Ny inredning och tillgänglighetsanpassning av badrum som förses med toalett.
- Tilluften i lägenheterna ska åtgärdas med föreskrivna Freshventiler eller likvärdigt.
- Hyresgästerna får välja mellan att kök renoveras eller byts ut.

Gemensamma utrymmen:

- Tak målas och taksäkerheten kompletteras och anpassas till dagens normer.
- Trygghetsskapande åtgärder allmänna utrymmen.
- Nya glasade dörrar monteras i källare och vind och ett elektroniskt låssystem (Aptus) installeras som skalskydd

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Öka livslängden för fastigheten och minska risken för vattenskador samt att höja standard och kundnöjdhet.
- Uppfylla ställda krav och vara kostnadsmedvetna i alla val.
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.

3. Ekonomi

Orsak till ökade kostnader

Vid kalkylering har omständigheten att huset saknar tomtmark för etablering, containrar, in- och utlastning mm underskattats. Inkomna anbud var betydligt över kalkyl vilket föranlett omtag i projektet. Lägenheter tomställs för att nyttjas för kontor och omklädningsrum etc, Vidare har garage tomställts för materialupplag och förrådsytor.

Pga. höga anbud har omfattningen av projektet setts över, men planerade åtgärder enligt ovan bedöms som nödvändiga att genomföra. Upphandlingsarbetet har gjorts om och dragit ut på tiden vilket försenat projektet med ca ett år. Detta har lett till högre personalkostnader, ökade kostnader för tomställningar m.m. Ökad entreprenadkostnad speglar den allmänna världs- och konjunkturläget, index, materialprisökningar mm.

Fler hyresgäster behöver evakueras än vad som initialt bedömdes.

Sammanställning av kostnadsökningar inkl. moms:

Ökad entreprenadkostnad	5,8 mnkr
Ökade byggherrekostnader	1,4 mnkr
Hyresbortfall pga. evakuering av fler hyresgäster	0,8 mnkr
Hyresbortfall pga. av kontor och lager	2 mnkr
Total kostnadsökning	10 mnkr

Ny total projektbudget: 61 mnkr inkl. moms

I den totala projektbudgeten ingår entreprenadkostnad, moms, etablering, personalkostnader, kostnader för hyresbortfall, extra kostnader för kvarboende samt risk/ÅTA.

En detaljerad ekonomisk bedömning redovisas i Ekonomibilaga Killingen 2025-02 19 (SEKRETESS)

4. Tider

Beräknad start av entreprenaden är Q2 2025 och med färdigställande Q1 2027.

5. Energi

Befintlig energianvändning i kWh/m²Atemp, år uppdelad på fjärrvärme och fastighetsel enligt nedan:

Fjärrvärme: 50 kWh/m² Atemp/år

Fastighetsel: 23 kWh/m² Atemp/år

Total energianvändning 73 kWh/m² Atemp/år

Solcellsinstallation är inte aktuell då taket är förhållandevist litet samt är belägrat av VÅV installationer.

Eftersom projektet avser stambyte utan åtgärder på t ex värme-, el eller ventilationssystem sätts inte mål för energieffektivisering.

6. Miljö

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

7. NKI

Trygghetsskapande åtgärder i allmänna utrymmen, nytt badrum och delvis upprusning i kök har positiv påverkan på NKI. Generellt är hyresgästerna nöjda men betyget för underhåll, ventilation och trygghet ligger på gränsen missnöjdhet och åtgärder inom dessa områden åtgärdas i projektet.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Enligt samrådet ska inventering av varje kök var för sig göras för åtgärd utifrån varsam renovering. Projektets projektsamordnare håller även dialog med hyresgästen gällande deras val av utökad nivå. Hyresnämnden gav 2023-10-23 bifall för stambyte.

9. Evakueringar

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende, men evakuering är nödvändig av alla ettor samt av personliga skäl och kostnaden för evakueringen uppskattas till ca 1,6 mnkr. Detta innefattar då ut- och återflytt, magasinering och uppackning.

10. Lokalhyresgäst

Det finns idag två lokaler i fastigheten. En är Stockholmshems hantverkslokal och den andra är Hyresgästföreningens lokal. Lokalerna kommer att påverkas under stambytet. Risk för skadestånd föreligger inte.

11. Risker

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.

Det finns en risk att rivning inte utförs tillräckligt varsamt och att mer än beräknat rivs. Produktionens inventeringslistor och rumsbeskrivning behöver vara extra tydliga. En annan risk är att mer än beräknat behöver rivas till följd av dolda skador.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador. Vidare behöver ventilationssystemet kompletteras för att säkerställa skydd mot spridning av brandgaser. 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 Killingen 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