

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheterna Burgfjället 1, Högklint 2, 3, 4 och Tomtbacken 2 i Traneberg. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheterna Burgfjället 1, Högklint 2,3 4 och Tomtbacken 2 till en kostnad om 209 mnkr inkl. moms
2. Att ge Vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 184 lägenheter inom fastigheterna Burgfjället 1, Högklint 2, 3, 4 och Tomtbacken 2 i Tranberg till en investeringskostnad om 193 mnkr inkl. moms. i kostnadsläge maj 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2029 års kostnadsläge till 209 mnkr.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1937-38. I fastigheterna finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Lägenhetsstandard vad gäller kök och övriga installationer är av äldre typ och renoveras till dagens standard. Allmänna utrymmen uppdateras avseende ytskikt och trygghetspaket. Hyresgäster erbjuds tillval i badrum och kök.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt ombyggnaden sker med kvarboende hyresgäster.

Fastighetsinformation

Fastigheterna Burgfjället 1, Högklint 2,3, 4 och Tomtbacken 2 är belägna i Traneberg i västra Stockholm. Fastigheterna består tillsammans av 15 huskroppar med totalt 38 portar (28 berörda). Husen är lamellhus i 3 våningar plus en källarvåning där även förråd och tvättstuga finns.

BOA: 14 010 m² varav berörd 9 219 m²

LOA 578 m² varav berörd 430 m²

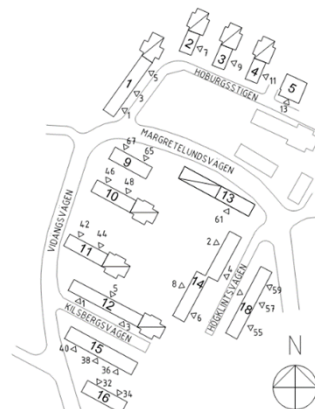
Kulturhistorisk klassificering är gul.

AB Stockholmshem

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

Lägenhetsfördelning:

Lägenhetstyp	Berörs av ombyggnad	Befintligt – Berörs inte av ombyggnad	Totalt
1 RoK	4		4
2 RoK	140	24	164
3 RoK	33	12	45
4 RoK	3	20	23
5 RoK	4	6	10
6 RoK		1	1
Totalt	184	63	247


Problembeskrivning

Byggnaderna är uppförda under 1930-talet. Byggnaderna har återkommande problem med vattenskador varför vi planerar utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum.

Lägenhetsstandard vad gäller kök och övriga installationer är av äldre typ och renoveras till dagens standard.

Badrummen renoverades i början på 1980-talet enligt dåtidens standard. Renoveringen genomfördes utan att badrummen fick nya tätskikt. Plastmatta lades på befintligt klinkergolv och på väggarna sattes väv som målades. Med tiden har mycket fukt- och vattenskador uppstått på grund av detta. De gjutjärnsrör som användes vid denna tidperiod var av dålig kvalitet, vid filmning av rören har rost och sprickor upptäckts. Det drogs inte heller fram någon ledning för varmvattencirkulation till badrummen.

Ärendet

1. Projektbeskrivning

I projektet ingår som övergripande utförande:

- Renovering av badrum inkl. byte av stående stam och komplettering av VVC
- Relining av liggande stam i källare och till fastighetsgräns där möjlighet finns, annars utbyte
- Ny elinstallation i lgh och ny el-central med jordfelsbrytare samt ny elservis
- Trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen
- Byte till säkerhetsdörr där lägenhetsdörr är av enklare utförande
- Målning av trapphus
- Injustering av värmesystem
- Tillval i badrum så som handukstork
- Hyresgästen kommer erbjudas olika nivåer på köksrenovering: renovering av befintligt kök, ombyggt kök eller nytt kök med ny planlösning

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Hålla projekttidplan samt projektbudget samt vara kostnadsmedvetna i alla val
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor
- Förlänga fastighetens livslängd
- Minska risken för vattenskador
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande

3. Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 193 mnkr inkl. moms. i kostnadsläge maj 2025. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index vid projektets slut är 209 mnkr. Kalkyl har tagits fram av extern kalkylator i samråd med projektchef. Kostnaderna har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt. Se ekonomisk redovisning i bilaga 1-5.

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-08-19.

4. Tider

Genomförandebeslut är planerat till Q4 2025

Planerad produktionsstart Q3/Q4 2026

Planerad färdigställandetid Q4 2029

5. Energi

Befintlig energianvändning:

Uppvärmning: 128,0 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 8,4 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 136,4 kWh/m², Atemp, år

Energianvändning efter:

Injustering av värmesystemet kan påverka energianvändningen i projektet. Beroende på hur systemet är injusterat idag och på vilken temperatur hyresgästerna har inomhus kan injusteringen bidra till en energisänkning, men det är inget som kan garanteras. Ett injusterat system är dock en förutsättning för att kunna vidta fler åtgärder för att spara energi.

6. Miljö

Asbest förekommer inom fastigheterna och sanering kommer utföras i erforderlig omfattning. Klimatberäkning kommer att utföras i nästa skede. Sårbarhetsanalys avseende skyfall har beaktats och fastigheterna har låg risk.

7. NKI

Fastigheterna Burgfjället 1, Högklint 2,3, 4 och Tomtbacken 2 i Traneberg hamnar lågt i produktindex där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten. Hyresgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg för underhåll, ljudmiljö och ventilation samt trivsel i trappuppgångar.

NKI-höjande åtgärder:

- Nya badrum
- Renoverade kök
- Trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen
- Renovering av allmänna utrymmen

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samrådsöverenskommelsen daterad 2023-02-15 signerades endast av hyresgästföreningen och Stockholmshem. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden behandlades projektet i hyresnämnden som godkände åtgärderna 2025-03-05. Ärendet överprövades till Svea hovrätt som ännu inte beslutat i ärendet.

9. Evakueringar

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer att behöva göras, främst av äldre- och funktionsnedsatta hyresgäster, men det kan även bli aktuellt för boende i de minsta lägenheterna.

10. Risker

- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem
- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden
- Trasiga spillvattenledningar läcker och kan orsaka höga saneringskostnader då sandbädden behöver bytas ut/saneras

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheterna har återkommande och omfattande vattensador. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna. Sammantaget föreslår bolaget fortsatt arbete i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Anja Norman
Tf Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Högklint 2
(SEKRETESS)
2. Värde- och avkastningsberäkning Högklint 3
(SEKRETESS)
3. Värde- och avkastningsberäkning Högklint 4
(SEKRETESS)
4. Värde- och avkastningsberäkning Burgfjället 1
(SEKRETESS)
5. Värde- och avkastningsberäkning Tomtbacken 2
(SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-09-03
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-09-03