

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Harholmen 8 Etapp 2 i Skärholmen. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

- Att godkänna genomförandebeslut för ombyggnad av fastigheten Harholmen 8 etapp 2 till en investeringskostnad om 142 mnkr inkl. moms
- Att ge Vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar ombyggnad av 120 lägenheter inom fastigheten Harholmen 8 i Skärholmen till en investeringskostnad om 136 mnkr inkl. moms i kostnadsläge juni 2025. Investeringskostnaden bedöms till 142 mnkr med index till 2027 års kostnadsläge.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1968. I byggnaderna finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras för ny elinstallation, ny elservis samt byte av värmestam i badrum. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval.

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

Fastighetsinformation

Fastigheten Harholmen 8 är belägen norr om Skärholmens centrum i Skärholmen. Fastigheten byggs om i två etapper och det här är andra etappen med tre skivhus med tre trapphus per hus. Husen har åtta våningar med 120 lgh fördelade på 30 st 1:or, 9 st 2:or samt 81 st 3:or med förråd och tvättstuga i källarplan. BOA: 5 832 m²; LOA 329 m².

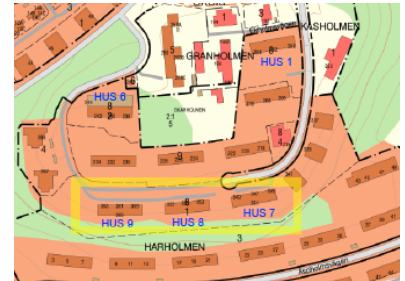
Kulturhistorisk klassificering är grön.

AB Stockholmshem

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

Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för spill- och vattenstammarna vilka har återkommande läckage.



Ärendet

1. Projektbeskrivning

- Nya stammar och rör för tappvatten, spillvatten samt komplettering av VVC
- Relining av liggande stammar i källare, där behov uppstår, samt vid åtgärder mellan byggnaderna
- Nya badrum vilka förbereds för elektrisk handdukstork och tvättmaskin
- Badrumsdörrar byts ut eller målas
- Värmestam i badrum byts ut och kompletteras med nya radiatorer samt termostater
- Injustering med nya termostatventiler
- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering
- Ny elinstallation i lägenheter inkl. fler el-uttag i kök och ny elcentral med jordfelsbrytare samt ny elservis
- Fönster och fönsterdörrar målas, drevas, tätas och ev. rötskador åtgärdas. Isolerruta monteras på insidan
- Utfackningsväggar tätas, målas och ses över
- Trygghetsåtgärder i trapphus så som målning och närvarobelysning
- Tillval: Nytt kök med mer tillgänglig planlösning och elektrisk handdukstork i badrum

Entreprenadformen är totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Hålla tidplan och 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.
- Renoverade fönster som ska hålla i många år till

3. Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 136 mnkr inkl. moms i kostnadsläge juni 2025. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut är 142 mnkr. Kalkylen har tagits fram av extern kalkylator i samråd med projektchef. Kostnader har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS).

Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2025-09-16. Investeringsrådet behandlade ärendet inför genomförandebeslut 2025-09-30.

4. Tider

Planerad produktionsstart Q3 2026

Planerad färdigställandetid Q1 2028

5. Energi

I projektet ingår installation av nya energieffektiva fönsterglas på insidan, vilket uppskattas till att minska energianvändningen med ca 76 MWh/år.

Befintlig energianvändning:

Uppvärmning (fjärrvärme): 134 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 7 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 141 kWh/m², Atemp, år

Energianvändning efter:

Uppvärmning (fjärrvärme): 127 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 7 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 134 kWh/m², Atemp, år

6. Miljö

Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det finns i isolering för rör och kakelfix. Radon finns i byggnaderna, främst beroende på blåbetong i väggarna, dock överstiger inte mätresultatet gränsvärdet. Klimatberäkning kommer att utföras i projektet.

7. NKI

Harholmen 8 ligger lågt i produktindex där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten. Hyresgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg gällande luftkvalitet och ventilation, följt av utrustning i lägenheter samt trygghet i trapphus och källare i området på kvällar och nätter.

NKI-höjande åtgärder:

- Nya badrum
- Ljudmiljö: tillkommande energiglas.
- Utrustning: förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag.
- Trygghetsåtgärder i trapphus

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd med hyresgästerna är avslutat. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden behandlades ärendet i hyresnämnden som godkände åtgärderna 2025-04-03. Ärendet överprövades till Svea hovrätt som 2025-06-23 beviljade ombyggnaden av fastigheten.

9. Evakueringar

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

10. Risker

- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem.
- Upptäcks fukt kommer renoveringsbehovet och renoveringskostnaderna öka.
- Upptäcks vattenskador i mellanbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehov och renoveringskostnader öka.
- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador vilka behöver åtgärdas. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Anja Norman
Tf Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Harholmen 8 Etapp 2 -
SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-10-13
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-10-13