

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Högsätra 3 i Sättra. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna genomförandebeslut för ombyggnad av fastigheten Högsätra 3 till en kostnad om 104 mnkr inkl. moms
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 63 lägenheter inom fastigheten Högsätra 3 i Sättra. Investeringskostnaden uppgår till 102 mnkr inkl. moms i kostnadsläge jan 2026. Investeringskostnaden bedöms till 104 mnkr med index till 2027 års kostnadsläge.

Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1965. I fastigheten finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar samt renovering av badrum.

Dessutom planeras för ny elinstallation, ny elservis och 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 att antalet evakuerade lägenheter minimeras.

Fastighetsinformation

Fastigheten Högsätra 3 är belägen i Sättra intill Sättra centrum.

Fastigheten består av två lamellhus med fyra trapphus per huskropp. Husen har tre våningar med 63 lgh fördelade på 12 st 1:or, 17 st 2:or, 22 st 3:or samt 12 st 4:or med förråd i källar-/suterrängvåning.

BOA: 4861 m²; LOA 268 m²

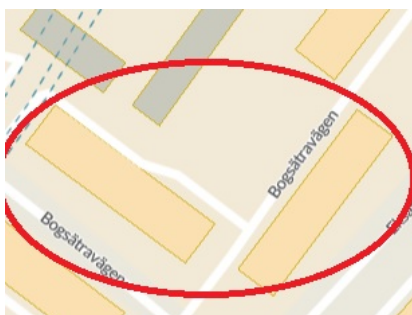
Kulturhistorisk klassificering är gul.

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
- Värmestam i badrum byts ut och kompletteras med nya radiatorer samt termostater
- Nya badrum vilka förbereds för elektrisk handdukstork och tvättmaskin
- Tillval i badrum så som handdukstork, duschvägg, fler kulörer på kakel mm
- Badrumsdörrar byts ut eller målas
- Ny elinstallation i lägenheter inkl. fler eluttag i kök och ny elcentral med jordfelsbrytare samt ny elservis
- Köken renoveras enligt principen *Varsam renovering* men med möjlighet till nytt kök som tillval vilket 38 hyresgäster valt.
- Förberedelse för diskmaskin
- Fönster och fönsterdörrar målas, drevas, tätas och ev. rötskador åtgärdas. Energiglas/isolerruta monteras på insidan.
- Utfackningsväggar tätas

I sent skede i projektet har även följande åtgärder tillkommit:

- Relining av dagvattenledning
- Uppfräsning och nya fönsterventiler
- Nya golv i suterränglägenheterna och i uthyrd lokal pga. av fuktskada. Utrivning samt återställande ingår.
- Ny stam i separat WC
- Volymkåpa (fläkt) i kök pga. nya krav

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projektmål / effektmål

- Hålla beslutade tider och kritiska deltider.
- Hålla beslutad budget och vara kostnadsmedveten i alla val
- Noll antal allvarliga olyckor samt minimera antalet tillbud.
- Minska risken för vattenskador
- Öka fastighetens livslängd
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Renoverade fönster som ska hålla i många år till

3. Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 102 mnkr inkl. moms i kostnadsläge januari 2026. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut bedöms till 104 mnkr.

Kalkylen är framtagen tillsammans med entreprenören under fas 1. Kostnaderna har stämts av med extern kalkylator samt med erfarenheter från motsvarande pågående och nyligen avslutade projekt, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS) Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2025-06-10 med en investering om 79 mnkr. Efter detta beslut har ytterligare åtgärder funnits nödvändiga och inkluderats i projektet vilket innebär att investeringskostnaden är högre. Investeringsrådet behandlade ärendet inför genomförandebeslut 2026-02-17.

4. Tider

Produktionsstart är planerad till Q2 2026

Uppskattat slutdatum för hela projektet är 2027-12-30

5. Energi

Befintlig energianvändning:

Fjärrvärme: 96 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 17 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 114 kWh/m², Atemp, år

Bedömd energianvändning genom installation av energikassett:

Fjärrvärme: 87 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 17 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 105 kWh/m², Atemp, år

Genom installation av energiglas/isolerruta uppskattas fjärrvärmeanvändningen minska med 52 MWh/år. Den minskande fjärrvärmeanvändningen bedöms motsvara det reducerade uppvärmningsbehovet.

6. Miljö och klimat

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

En återbruksinventering kommer genomföras av serviceförvaltningen då projektet avser att nyttja Stadens nya gemensamma Återbrukscentral (ÅBC). Klimatberäkning kommer utföras i projektet.

7. Kundundersökning (NKI)

Högsätra 3 hamnar lågt i produktindex där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten. Hyresgästerna ger låga betyg för utrustning, ljudmiljö, temperatur och värmekomfort (sommars och vinter) samt luftkvalitet och ventilation.

Förbättrat inomhusklimat så som ventilation och värmejustering ingår inte i detta projekt då det ingår i ett separat projekt.

NKI-höjande åtgärder:

- Nya badrum
- Nya valbara kök
- Ljudmiljö: tillkommande energiglas/isolerruta
- Utrustning: förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag

Ovanstående åtgärder bör höja NKI framöver.

8. Hyresgästgodkännande

Samråd med hyresgästerna är avslutat och överenskommelse med hyresgästföreningen tecknades 2024-03-18. Hyresgästgodkännandet tecknades 2024-09-25 med godkännande av samtliga hyresgäster.

9. Evakueringar

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

10. Risker

- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden
- Små lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem
- Upptäcks vattenskador i mellanbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehovet öka
- Avloppsledningar under mark som ej går att relina, utbyte krävs.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna. Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Högsätra 3 – (SEKRETESS)

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>