Stockholmshem

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad Fastigheten Vårlöken 14 i Midsommarkransen. Slutrapport

Bolagets förslag till beslut

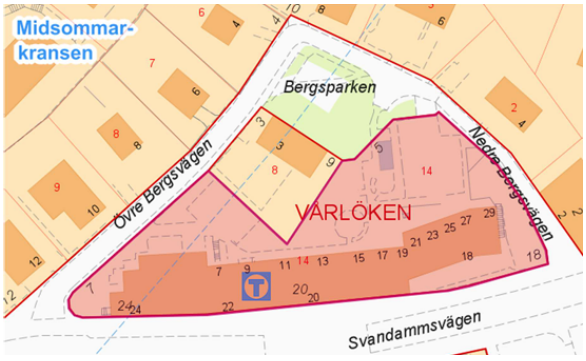
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att
godkänna slutrapport av projektet Vårlöken 14

Sammanfattning

Projektet har omfattat stambyte i 26 lägenheter inom fastigheten Vårlöken 14 i Midsommarkransen.

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1965 och var i stort behov av renovering på grund av problem med återkommande vattenskador. Projektet omfattade bland annat utbyte av vatten- och avlopps-stammar samt renovering av badrum och kök. Ny eldragning och nya elinstallationer har även gjorts då befintliga elinstallationer var i originalskick.





AB Stockholmshem

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

Ärendet

Fastighetsinformation
Fastigheten Vårlöken 14 är belägen i Midsommarkransen och har 26 lägenheter. Fastigheten består av tre sammanhängande huskroppar i olika nivåer, hus A, B och C. Det här projektet omfattar endast renovering av huskropp B och C samt renovering av taket på alla huskroppar (A-C).

BOA: 2 700 m²
LOA: 3 535 m² varav berörd 0 m²

1. Projektbeskrivning

Åtgärder:

- Stambyte
  - Stamrenovering i samtliga lägenheter
  - Nya schakt för tapp-, spill- och dagvattenrör samt ventilation. Dag-och avloppsledningar bytta ovan golv

- Elinstallation
  - Ny fastighets-el och el-central för fastigheten
  - Uppdaterad el med moderna automatsäkringar
  - Uppgraderad el-servis med kapacitet för elbilsladdning
  - Allmänbelysning har bytts till LED

- Badrum
  - Nya badrum och WC
  - Vattenburna handdukstorkar har bytts ut till elektriska

- Kök
  - Nya kökssnickerier, målade väggar och nya golv etc
  - Nya vitvaror

- Övrigt
  - Injustering av tappvatten, värme och samt ventilation med godkänd OVK
  - Renovering av fönster och utfräsning för nya spaltventiler
  - Taket på hela fastigheten har bytts ut
  - Nya lägenhetsförråd i källare
  - Fastigheten har övergått till FLU

- Tillkommande åtgärder efter genomförandebeslut
  - Byte av spill- och dagvattenledningar under botten-plattan i hela fastigheten samt byte av igensatta brunnar
  - Byte av ventiler i garage och andra allmänna ytor
  - Byte av VVC-pump i UC
  - Byte av stolpbelysning på parkeringen
  - Byte av skadad råspont på taket samt kompletterande takisolering

Projektet handlades upp som totalentreprenad. Entreprenör var Byggmästargruppen Stockholm BMG AB.

2. Projektmål/effektmål

Projektet har haft följande mål:

Projektmål
- Hålla beslutad budget och vara kostnadsmedveten i alla val och hitta besparingar
- Hålla beslutade tider och kritiska deltider
- Jobba aktivt med risker
- Slutprodukten sak uppfylla ställda krav
- Noll arbetsplatsolyckor och miljöolyckor

Effektmål
- Att möjliggöra långsiktig fastighetsförvaltning av byggnaden.

Alla mål har i stort sett uppnåtts.

3. Ekonomi

Totalbudget genomförandebeslut, inkl. moms	66 mnkr
Slutlig projektkostnad inkl. moms	**54,2 mnkr**

Projektet genomfördes till en något lägre kostnad än den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet. Detta beror på att:
- Entreprenörens anbud var betydligt lägre än vad vi hade räknat med i vår kalkyl
- Riskpengar knutna till ÄTA-arbeten föll inte ut
- Riskpengar gällande skadestånd från lokalhyresgäster föll inte ut helt

Normhyran före ombyggnad (2021) var 1 088 kr/kvm. Den nya normhyran är förhandlad med hyresgästföreningen och är 1 638 kr/kvm efter ombyggnad (2026). Det föreligger inget nedskrivningsbehov. Investeringsrådet behandlade ärendet 2026-08-11.

4. Tider

Projektet startade produktion i januari 2023 och var färdigställt i januari 2024. Slutbesiktning godkändes 2024-01-18.

Projektet har inte kunnat stängas förrän ca 2 år efter godkänd slutbesiktning pga brister i entreprenörens åtagande samt åtgärder som inte kunnat utföras under en kall period. Entreprenören råkade spräcka ett element vid en provtryckning vilket ledde till ett långt försäkringsärende. Garantibesiktning ska utföras senast 2028-10-10 och garantin för entreprenaden gäller till samma datum. Längre garantitid gäller för tak och tätskikt i våtrum.

5. Avvikelser

Tillkommande åtgärder efter genomförandebeslut:

- Byte av spill- och dagvattenledningar under bottenplattan i hela fastigheten samt byte av igensatta brunnar
- Byte av ventiler i garage och andra allmänna ytor
- Byte av VVC-pump i UC
- Byte av stolpbelysning på parkeringen
- Byte av skadad råspont på taket samt kompletterande takisolering

6. Energi

De energieffektiviseringsåtgärder som har genomförts i projektet är:

- Nytt tätare tak med ny isolering
- Injustering av värmesystemet + nya termostatventiler
- Borttagning av handdukstorkar kopplade på VVC:n och byte till elektriska handdukstorkar
- Säkerställande av tilluft och injustering av ventilation
- Allmänbelysning har bytts till LED
- Nya vitvaror
- Snålspolande blandare
- Nya VVS-installationer

Genomförda åtgärder har resulterat i en årlig besparing på ca 270 MWh fjärrvärme och ca 26 MWh fastighetsel. Detta motsvarar en total energibesparing på ca 23% gällande köpt el och värme.

7. Miljö och klimat

Utfallet för andelen materialåtervinning var 83%, vilket är högre än målet på 70%. Rivningsföretaget och byggproduktionen har i stort varit bra på att källsortera i olika fraktioner och utfallet för deponi var 5%, vilket är lägre än målet på max 10%.

Målet gällande materialåtervinning och deponi har uppfyllts. Klimatberäkning har ej utförts i projektet då det inte var aktuellt när projektet genomfördes.

8. Kundundersökning (NKI)

En kundundersökning har utförts efter slutfört projekt. Vi skickade ut 26 enkäter och fick in 15 svar. NKI för projektet var 30. Personal från Stockholmshem fick högst och genomförande fick lägst.

Det låga resultatet berodde främst på att hyresgästerna tyckte att det var dammigt, bullrigt och att det var jobbigt att behöva vara kvarboende och bo på en byggarbetsplats. Det var även en utdragen planeringsprocess med flera omtag gällande projektomfattningen, från totalrenovering till varsam renovering, vilket ledde till en felaktig bild av projektets omfattning.

9. Hyresgästgodkännandeprocessen

Projektet har pågått sedan 2015 och omfattningen har förändrats flera gånger. Vi har haft samråd i två omgångar och eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden behandlades ärendet av hyresnämnden som godkände åtgärderna 2022-04-27.

10. Evakueringar

Projektet har utförts med kvarboende hyresgäster. Vi evakuerade tre hyresgäster som hade giltiga skäl. Även om hyresgästerna i majoritet bott i stora lägenheter har ombyggnationen påverkat de flesta rum.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelning Bygg & Teknik samt Ekonomi-avdelningen.

Bolagets synpunkter och förslag

Projektet har genomförts med gott resultat avseende ekonomi och tekniskt utförande. Bolaget föreslår att styrelsen godkänner denna slutrapport.

Åsa Leverén WigfeldtÅsa Wigfeldt	Anja NormanAnja Norman
VD	Chef Bygg & Teknik

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2026-10-13
Anja Norman, Chef Bygg & Teknik	2026-10-13