

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut ombyggnad inom Högsätra 8

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Genomföra ombyggnad av 96 lägenheter samt lokaler inom kvarteret Högsätra 8, till en total projektkostnad om 89 mnkr inkl. moms.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår en investering på 89 mnkr för att renovera 96 lägenheter samt lokaler inom kvarteret Högsätra 8 vid Sättra Torg. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1965.

I denna fastighet finns problem med återkommande vattenskadorna varför vi planerar utbyte av vatten- och avloppsstammar, renovering av wc samt badrum. Dessutom ny el-dragning samt bl.a. injustering av värmesystem. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval bl.a. utbyte av kök.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt att minimera antalet evakuerade lägenheter för att minska projektkostnaden.

Bakgrund

Fastigheten Högsätra 8 ingår i ett bostadsområde i södra Stockholm med byggår 1965. På Högsätra 8 finns ett skivhus med nio våningar där hela bottenvåningen och delar av källarvåningen är lokaler och skyddsrum. Lägenhetsförråd är belägna i källarplan och vindsplan. Byggnaden är placerad mellan Sättra torg och en parkering mot tunnelbanan. Höghuset innehåller tre trapphus med totalt 96 lgh fördelade på 48 st 1:or och 48 st 3:or samt 8 st mindre lokaler. BOA uppgår till 5 520 m² och LOA till 763 m².

Kulturhistorisk klassificering är gul som är den tredje nivån som används vid klassificering.

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se



Tidigare större genomförda underhållsåtgärder är bl.a. att entréporterna har blivit försedda med magnetlåsning samt APTUS, renovering av skärmtak vid entréer och balkonger, målning av fasad ommålning, ventilation ombyggd samt nytt tak med solceller färdigställt 2023.

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

Generella åtgärder:

- Nya stammar och rör (tappvatten, vvc och avlopp), relining av bottenledningarna.
- Ny el-central, el-dragning.
- Alla radiatorventiler och termostater byts, värmesystemet injusteras i hela huset. Fönster och utfackningspartier tätas samt fönster förses med extra isolerruta.

Lägenheter:

- Alla badrum kaklas, får ny inredning och nytt porslin.
- Hyresgästerna får välja mellan att köken renoveras eller byts ut

Gemensamma utrymmen:

- Alla allmänna utrymmen målas, närvarostyrda LED armaturer monteras.
- Åtgärder enligt Trygghetspaket:
 - Belysning i allmänna utrymmen (källarkorridor, trapphus, vindsutrymme),
 - Hisshall: Byts ut till ny belysning (i linje enligt trygghetspaketet).
 - Utbyte av ståldörrar i källare (i enlighet med trygghetspaketet).
 - Lägenhetsförrådets uppdateras med väggar i troax

2. Projekt mål / effektmål

- Öka livslängden för fastigheten och minska risken för vattenskador, samt att höja standarden och kundnöjdhet.
- Lägre energianvändning
- Hålla beslutade tider och budget.
- Uppfylla ställda krav och vara kostnadsmedvetna i alla val.
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.

3. Ekonomi

Total projektbudget:	89.000 tkr inkl. moms
Total projektbudget:	14 165 kr/m ² BOA
Total projektbudget:	927 tkr/lgh

I den totala projektbudgeten för Högsätra 8 ingår entreprenadkostnad, moms, etablering, personalkostnader, kostnader för hyresbortfall, extra kostnader för kvarboende, stilleståndsersättning för lokalhyresgäst samt risk/ÄTA.

Normhyror

Normhyra innan renovering:	1 021 kr/m ²
Bedömd normhyra efter renovering	1 325 kr/m ²

Fastighetsvärde före renovering 2023-06-19 (tkr):

Bokfört värde:	87 313
Marknadsvärde:	203 000
Övervärde:	115 687

Fastighetsvärde efter renovering (tkr):

Bokfört värde:	167 413
Marknadsvärde:	249 000
Övervärde:	81 587

Driftskostnader:

Befintliga driftskostnader	521 kr/m ² , år.
Uppskattade driftskostnader efter genomfört projekt	497 kr/m ² , år.

Fastighetens driftnetto före genomfört projekt	743 kr/m ² , år.
Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt	962 kr/m ² , år.

Fastigheten har lokaler som är momsregistrerade: 5,3 %
Avkastning: 2,1%

Fördelningen av investering kostnad enl. K3 blir

Investering	90 %
Kostnad	10 %

4. Tider

Vi beräknar att entreprenaden startar Q1 2024 och slutförs Q3 2025.

5. Avvikelser

Vi har inga kända avvikelser förutom att projektet inte uppnår 30% energieffektivisering av köpt energi pga. att vi redan byggt om ventilationssystem och installerat solceller .

6. Energi

Befintlig energianvändning: Uppvärmning: 115 kWh/m², Atemp.
Fastighetsel: 27,4 kWh/m², Atemp.

Energianvändning efter: Uppvärmning: 105,8 kWh/m², Atemp
Fastighetsel: 27,4 kWh/m², Atemp

Bedömd minskning: Procentuell besparing: 9 %

7. Miljö

Solceller har installerats.

8. NKI

Högsätra 8 hamnar på rött i produktindex där de främsta förbättringsområdena är lägenheten och allmänna utrymmen.

Hyresgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg för utrustning, temperatur vintertid samt ventilation. Ljudproblematiken mellan lägenheterna kvarstår men med isolerrutorna kommer förbättra ljudnivån utifrån.

NKI höjande åtgärder:

- Nya badrum
- Förbättrat inomhusklimat
- Förbättrad trygghet, (trygghetspaket).

9. Hyresgästgodkännandeprocessen

Infomöte klart, 2021-04-28

Samråd klart, överenskommelse påskriften 2021-10-06

Godkännande av hyresnämnden, 2023-01-30

Avslag för överklagan i Svea hovrätt, 2023-04-25.

Hyresgästerna kommer att få möjlighet att göra tillval i kök och bad. (De får även möjlighet att välja mellan renoverat kök eller helt nytt kök).

10. Evakueringar

Evakuering gäller för samtliga hyresgäster i 1 ROK samt hyresgäster med funktionshinder. Projektet har tillgång till 24 lägenhetspaviljonger som är tilltänkta för evakuering. För övrigt gäller kvarboende.

11. Lokalhyresgäst

För tillfället finns det sex aktiva hyresgäster som kommer att bli påverkade av stambytet i form av vattenavstängningar samt renovering av stammen. Risk för hyresrabatter under renoveringen kommer att falla ut för dessa hyresgäster. Omförhandlingar pågår och lokalstrateg är involverad..

12. Risker

Upphandlingsskedet, tar längre tid än beräknat kan påverka projektstarten.

- Kvarboende med asbestsanering.
- Vidare planering och anpassning av tidplan.
- Projektbudgeten ligger lägre än nyckeltal från referensprojekt.
- Merkostnader pga. varsam renovering av kök då återmontering inte kan ske.

Okända fuktskador kan orsaka tidsförlängning samt merkostnader i projektet.

Ärendets beredning

Ärendet har betetts på avdelningen för Bygg & Teknik

Bolagets synpunkter och förslag

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

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2023-11-26
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2023-11-24