

**Handläggare**  
Patrik Andersson  
08-50839201

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Genomförandebeslut ombyggnad inom Kryddpepparn 1 och 2**

Större ombyggnad i Hökarängen

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Godkänna genomförandet av ombyggnad av 190 lgh samt lokaler inom Kryddpepparn 1 och 2, till en total projektkostnad om 146,7 mnkr inkl. moms
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Stockholmshem föreslår en investering om 146,7 mnkr i renovering av 190 lägenheter samt lokaler inom kv Kryddpepparn 1 och 2 i Hökarängen. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1962-1963.

I detta projekt finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras 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 åtgärder vidtas samt att minimera antalet evakuerade lägenheter för att minimera projektkostnaden.

#### **Stockholmshem**

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

## Bakgrund



Fastigheterna Kryddpepparn 1 & 2 är belägna längs Lingvägen i Hökarängen. Byggnaderna i kvarteret uppfördes 1962-63 med AB Stockholmshem som byggherre (Karlén och Wilkner Arkitektkontor var arkitekt). Fastigheterna har fyra byggnader i form av fristående punkthus. Våningsplanen varierar mellan 9 – 11 våningar. Lingvägen 177 är ett kategori-boende och för att få ett kontrakt där ska hyressökande vara synskadad.

Höghuset innehåller fyra trapphus med totalt 190 lgh fördelade på 48 st. 1:or, 30 st. 2:or, 94 st. 3:or, 9 st. 4:or, 1 st. 5:a, 4 st. 6:or, 4 st. 7:or samt 5 st. små lokaler.

BOA: 14 182 m<sup>2</sup>

LOA: 594 m<sup>2</sup>

Tidigare större genomförda underhållsåtgärder är bl.a. omläggning av tak, tilläggsisolering av fasader, renovering av hiss, byte entréparti, utemiljö inkl. lekplats, installation av värmeåtervinning m.m.

Kulturhistorisk klassificering är gul som är den tredje nivån som används vid klassificering. Fastigheten har positiv betydelse för stadsbilden.

## Ärendet

### 1. Projekt- och problembeskrivning

*Generella åtgärder:*

- Nya stammar och rör (tappvatten, vvc och avlopp), både liggande och stående stammar.
- 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.
- Tvättstugor upprustas och nya maskiner installeras
- Åtgärder enligt Trygghetspaketet:
  - Belysning i allmänna utrymmen (källarkorridor, trapphus, vindsutrymme),
  - Utbyte av ståldörrar i källare (i enlighet med trygghetspaketet).
  - Lägenhetsförrådets uppdateras med väggar i troax

Entreprenadform är Totalentreprenad.

## 2. Projekt mål / effektmål

- Öka livslängden för fastigheten och minska risken för vattenskador samt att höja standarden och kundnöjdhet.
- Lägre energianvändning
- Förbättrad standard förenklar servicearbeten i fastigheten.
- Uppfylla ställda krav och vara kostnadsmedvetna i alla val.
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.

## 3. Ekonomi

Total projektbudget:	146.700 tkr inkl. moms
Total projektbudget:	10 344 kr/m <sup>2</sup> BOA
Total projektbudget:	772 105 kr/lgh

I den totala projektbudgeten för Kryddpepparn 1 o 2 ingår entreprenadkostnad, moms, etablering, personalkostnader, kostnader för hyresbortfall, extra kostnader för kvarboende, stilleståndsersättning för lokalhyresgäst samt risk/ÄTA.

### Normhyror

Normhyra innan renovering:

Kryddpepparn 1	1 084 kr/m <sup>2</sup>
Kryddpepparn 2	1 130 kr/m <sup>2</sup>
Bedömd normhyra efter renovering:	
Kryddpepparn 1 o 2	1 415 kr/m <sup>2</sup>

### Fastighetsvärde före renovering 2023-08-25 (tkr):

Bokfört värde:	43 374
Marknadsvärde:	305 000
Övervärde:	261 626

### Fastighetsvärde efter renovering (tkr):

Bokfört värde:	171 558
Marknadsvärde:	403 000
Övervärde:	231 442

### Driftskostnader:

Befintliga driftskostnader	490 kr/m <sup>2</sup> , år.
Uppskattade driftskostnader efter genomfört projekt	448 kr/m <sup>2</sup> , år.

Fastighetens driftnetto före genomfört projekt	641 kr/m <sup>2</sup> , år.
Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt	982 kr/m <sup>2</sup> , år.

### Avkastning:

Kryddpepparn 1	3,5 %
Kryddpepparn 2	3,4 %

Fördelningen av investering kostnad enl. K3 blir

Investering 90 %

Kostnad 10 %.

#### **4. Tider**

Vi beräknar att entreprenaden startar Q4 2024 och slutförs Q 2026.

#### **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 värmeåtervinning.

#### **6. Energi**

Befintlig energianvändning: Uppvärmning: 82 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp.  
Fastighetsel: 8 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp.

Energianvändning efter: Uppvärmning: 72 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp  
Fastighetsel 8 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp

Bedömd minskning: Procentuell besparing: 11 %

#### **7. Miljö**

Miljöinventering är utförd i projektet och projektanpassat miljöprogram har tagits fram. En fullständig radonmätning utförs i projektet.

Klimatberäkning görs inte eftersom klimatskalet inte åtgärdas. Solcellsinstallation har inte beaktats då projektet inte omfattar åtgärder på taken.

#### **8. NKI**

Kundanalysen (2020, Lingvägen 177, 183) visar att flera viktiga index ligger något under Stockholms hems mål för nöjda kunder både på produktindex samt serviceindex. Senaste undersökningen (2022) låg på samma nivå.

Förbättringsområden som identifieras i bägge mätningarna och som vi tar upp i detta projekt är följande kategorier (prioritering enligt hyresgästernas önskemål):

- 1) förhindra vattenläckor
- 2) öka tryggheten
- 3) drag från fönster och kalla kök
- 4) bättre tvättstugor.

## **9. Hyresgästgodkännandeprocessen**

Projektet har genomfört sex samråd med hyresgästerna. Den 11 september 2023 skrevs överenskommelsen under. Under tiden som hyresgästgodkännandet skickas ut för påskrift planerar vi, enligt kommunikationsplanen, att ha några tillfällen för samtal ”öppet hus” i lokala Hyresgästföreningens lokaler. Berörda lokalhyresgäster har fått besök och informerats under 2022 och 2023. När vi vet att projektet får genomföras kommer samtliga lokalhyresgäster att kontaktas för mer detaljerad genomgång. Om några månader vet vi om ärendet hamnar i Hyresnämnden.

## **10. Evakueringar**

På adresserna Lingvägen 179 – 183 finns åtta lägenheter per hus där hyresgäster behöver evakueras. Utöver dessa 1:or finns några hyresgäster med särskilda skäl till ersättningslägenhet.

På Lingvägen 177 finns 55 lägenheter med boende med synned-sättning. Här planeras för att alla ska evakueras, några kan ev ordna eget boende. Vi undersöker flera alternativ förutom lägenhet i eget bestånd. Eventuellt finns plats på lägenhetshotell i närområdet eller på Almåsakursgård i Västerhaninge. Kursgården är anpassad för synskadade. Kostnad för evakuering har bedömts till 3,7 miljoner.

## **11. Lokalhyresgäst**

I skrivandets stund finns det två lokalhyresgäster och två tomma lokaler. Projektet för en dialog med kommersiell förvaltare om hur vi ska underlätta uthyrning. Det finns också möjlighet att internhyra lokaler för projektets räkning men det är inte aktuellt för tillfället.

## **12. Risker**

Riskerna i detta projekt anses inte vara av teknisk natur utan mer hur vi kan hantera behovet av ersättningslägenheter och minimera störningarna för kvarboende hyresgäster. Vi har dock en god kommunikation med hyresgästerna. Vi går ut med förfrågan i en tid när konjunkturen gör så att vi får in ett flertal anbud. Det kan ge oss bättre förutsättningar och ändå inte minska på kvalitet.

## **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 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:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Wigfeldt, Vd	2023-11-29
Patrik Andersson, Chef Bygg och Teknik	2023-11-29