

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut ombyggnad av kvarteret Killingen 25

Större ombyggnad i Vasastaden

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomföra ombyggnation av 59 lgh inom kv Killingen 25 i Vasastaden till en projektbudget om 51.000.000 kr inkl moms.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår att investera 51.000.000 kr inkl moms i renovering av 59 lägenheter samt lokaler inom kv Killingen 25 i Vasastaden. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1974. 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. I detta projekt finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar, renovering av wc samt badrum. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval bl.a. utbyte av kök.

Bakgrund



Stockholmshem

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

Fastigheten finns i Vasastaden, mitt emot Vanadisbadet, i korsningen Frejgatan och Döbelnsgatan. Det är en 9-våningsbyggnad varav plan 1 är under mark, en källare med teknikutrymmen, tvättstuga och garage med 23 P-platser. Huset har en port och ett trapphus som innehåller 59 lägenheter, 2 lokaler samt garaget. En mindre innergård finns och kommunens mark är utanför fasadliv mot Frejgatan och Döbelnsgatan.

Cirka 75 % av badrummen är original ifrån 1974 med våtrumsmatta på golv och väggar. Status är väldigt varierande men de flesta är i dåligt skick, mycket gamla hål och mattskarvar som börjat släppa med återkommande vattensador som följd.

Byggår: 1974

Antal byggnader: 1

Kulturhistorisk klassificering: Oklassad

BOA	3 720 m ²
LOA (lokaler)	80 m ²
LOA (garage)	425 m ²

Fördelning lägenheter

	Totalt
4 rok	7
3 rok	15
2 rok	21
1 rok	16
Tot.	59
Lokaler	2
Tvättstugor	1
Garageplatser	22

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bl.a. renovering fönster inkl ljudrutor, tvättstuga, undercentral, hiss, nya ventilationsaggregat (FX), målning av, samt ny belysning i, trapphus.

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

Generella åtgärder:

- Befintliga spillvattenstammar av gjutjärn i rörstråk i källargolv och i garagen relinas (utbyte där relining inte går att utföra).
- Nya tappvattenledningar (KV, VV och VVC)
- Injusteringsventiler samt termostater på samtliga radiatorer byts ut mot nya, samt värmeinjustering utförs.
- Ventilationssystemet, som 2012 byggdes om inklusive FX, kompletteras med skydd mot spridning av brand och brandgaser, mellan brandceller, via ventilationssystemet.

Lägenheter:

- Alla badrum kaklas, får ny inredning och nytt porslin samt ny eldragning. Ny inredning och tillgänglighetsanpassning av badrum som förses med toalett.
- Tilluften i lägenheterna ska åtgärdas med föreskrivna Freshventiler eller likvärdigt.
- Hyresgästerna får välja mellan att köken renoveras eller byts ut.

Gemensamma utrymmen:

- Tak målas och taksäkerheten kompletteras och anpassas till dagens normer.
- Trygghetsskapande åtgärder allmänna utrymmen.
- Nya glasade dörrar monteras i källare och vind och ett elektroniskt låssystem (Aptus) installeras som skalskydd.

Planerad entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Ekonomi

Projektbudget:	51.000 tkr inkl. moms
Projektbudget:	13.696 kr/m ² BOA
Projektbudget:	883.538kr/lgh

Alla belopp är inkl. moms och personalkostnader.

Normhyror

Normhyra innan renovering:

1 178 kr/m²

Bedömd normhyra efter renovering:

1 750 kr/m²

Fastighetsvärde före renovering 2023-08-31 (tkr)

Bokfört värde: 17.600

Marknadsvärde: 189.000

Övervärde: 171.400

Fastighetsvärde efter renovering (tkr)

Bokfört värde: 63.454

Marknadsvärde: 230.000
Övervärde: 166.546

Driftskostnader

Befintliga driftskostnader 517 kr/m²/år
Uppskattade driftskostnader
efter genomfört projekt 482 kr/m²/år

Fastighetens driftnetto före genomfört projekt 933 kr/m²/år
Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt 1.572 kr/m²/år

Avkastning: 4,0 %
Fördelningen av investering resp kostnad enl. K3 blir
Investering 90 %
Kostnad 10 %

Se ekonomibilaga 1.

3. Tider

Övergripande preliminära tider i projektet:

Byggstart Q1 2024
Slutbesiktning Q4 2024

4. Avvikelser

Avvikelse i förhållande till projekteringsanvisningar: Golvbrunn i badrum placeras 200 mm från vägg pga nödvändig anpassning till takhöjd i och med ombyggnation där rör går i tak. Skall vara 500 mm enligt projekteringsanvisningar.

5. Energi

Befintlig energianvändning i kWh/m²Atemp, år uppdelad på fjärrvärme och fastighetsel enligt nedan:

Fjärrvärme: 50 kWh/m² Atemp/år
Fastighetsel: 23 kWh/m² Atemp/år
Total energianvändning 73 kWh/m² Atemp/år

Solcellsinstallation har inte beaktats, då taket är förhållandevist litet samt är belägrat av VÅV installationer.

Eftersom projektet avser stambyte utan åtgärder på t ex värme-, el- eller ventilationssystem på sätts inte mål för energieffektivisering.

6. Miljö

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas.

7. NKI

Trygghetsskapande åtgärder allmänna utrymmen, nytt badrum och delvis upprusning i kök har positiv påverkan på NKI. Generellt är hyresgästerna nöjda och inget lyser starkt rött för något specifikt bristande underhåll, men betyget för underhåll, ventilation och trygghet ligger på gränsen till rött och åtgärder inom dessa områden åtgärdas i projektet.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd genomfördes under andra halvåret 2021. Enligt denna ska inventering av varje kök göras var för sig för åtgärd utifrån varsam renovering. Projektets projektsamordnare håller även dialog med hyresgästen gällande deras val av utökad nivå.

Hyresnämnden gav 2023-10-23 bifall för stambyte.

9. Evakueringar

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende, men evakuering är nödvändig av alla ettor. I huset finns 16 stycken ettor och kostnaden för evakueringen uppskattas till 763 tkr. Detta innefattar då ut och återflytt, magasinering och uppackning.

10. Lokalhyresgäst

Det finns idag två lokaler i fastigheten. En är Stockholmshems hantverkslokal och den andra är Hyresgästföreningens. Lokalerna kommer att påverkas under stambytet. Risk för skadestånd föreligger inte.

11. Risker

Möjlighet är upphandling i en förhoppningsvis mer förmånlig marknad till följd av konjunkturen i bostadsbranschen.

En risk i dagens konjunktur är konkurser hos entreprenören och underentreprenörer. Kreditupplysning för upphandlad byggentreprenör bör följas upp månadsvis eller minst kvartalsvis med hjälp av lämpligt verktyg.

Vid kvarboende förekommer ökad risk för tredje man och våra hyresgäster både gällande person- och egendomsskador samt en extra hantering rörande låsning och försäkringsfrågor. Vi bedömer att vi kommer att behöva mer egen personal på plats för att hantera oro och löpande frågor från de boende under renoveringen.

Ca 16 lgh bedöms nödvändiga att evakueras och risk finns att det tar tid att hitta lämpliga ersättningslägenheter. Arbete pågår med att identifiera lämpliga lösningar.

En annan risk kopplat till kvarboende är att vi inte får tillträde till lägenheterna i önskad utsträckning, enligt tidplan.

Risk att rivning inte utförs i tillräckligt varsam utsträckning så att mer än beräknat rivs. Produktionens inventeringslistor och rumsbeskrivning behöver vara extra tydliga. En annan relaterad risk är att mer än beräknat behöver rivas till följd av dolda skador.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningarna Bygg & Teknik samt Ekonomi.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador. Bolaget rekommendation är genomföra med åtgärder enligt 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	2024-01-25
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2024-01-25