

**Handläggare**  
Patrik Andersson  
08-50839201

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Inriktningsbeslut ombyggnad av kvarteret Måsholmen 5**

Större ombyggnad i Skärholmen

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för ombyggnation av 211 lgh inom kv Måsholmen 5 i Skärholmen till en projektram om 230.000.000 kr inkl. moms.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Stockholmshem föreslår att investera 230 mnkr inkl. moms i renovering av 211 lägenheter samt lokaler inom kv Måsholmen 5 i Skärholmen. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1968. 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. Dessutom ny el-dragnings samt bl.a injustering av värmesystem. 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



Måsholmen 5 består av sex huskroppar med totalt 211 lgh uppdelade i två st etapper, etapp 3 och 4 ovan.

Under markplan finns bl a skyddsrum, lägenhetsförråd, teknikutrymmen och garage.

Byggår: 1968

Antal byggnader: 6

Ventilation: FX

Kulturhistorisk klassificering: Grönklassad

BOA 16 720 m<sup>2</sup>

LOA (lokaler) 258 m<sup>2</sup>

LOA  
(garage) 10 529 m<sup>2</sup>

Fördelning lägenheter

	<b>Totalt</b>	<b>Ettapp 3</b>	<b>Ettapp 4</b>
4 rok	29	15	14
3 rok	134	66	68
2 rok	47	23	24
1 rok	1	1	
Tot.	211		
Lokaler	1		
Tvättstugor	4		
SHEM-Lokal	1		
Garageplatser	460		

Garage finns i tre våningar under alla hus. Stockholms stads Parkering AB hyr de två övre våningarna, understa garageplanet nyttjas av SHEM som parkeringar och som förrådsutrymmen.

För de stående- och liggande stammarna samt för värme och avlopp finns ett akut stambytesbehov då dessa orsakar dyra vattenskadorna varje år. I och med bytet av de stående stammarna renoveras badrum och wc-utrymmen, samt till viss del även köken.

Några energisparåtgärder utförs ex isolerrutor på insidan av fönster samt tätning av dessa samt värmeinjusterings och energimätning.

I badrummen i 2:or, 3:or och 4:or finns idag badkar samt dubbla tvättställ. Toalett saknas i badrummen, separat wc finns med toalett och tvättställ.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bl.a. renovering av tak och fasader, nya ventilationsaggregat (FX), solcellsinstallation och viss tilläggsisolering på krypvindar, källarupprustning med gallerförråd och rörelsestyrd belysning, passerkontrollsystem till källarutrymmen och till entréer samt renovering av hissar och tvättstuga.

## **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 värmeinjusterings utförs.
- 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. Ny inredning och tillgänglighetsanpassning av badrum som förses med toalett.
- Hyresgästerna får välja mellan att köken renoveras eller byts ut.
- Samtliga fönster och fönsterdörrar målas.

*Gemensamma utrymmen:*

- Ny belysning samt målning av trapphus.

Planerad entreprenadform är Totalentreprenad.

**2. Ekonomi**

Bedömd projektram:	230.000 tkr inkl. moms
Bedömd projektram:	13.547 kr/m <sup>2</sup> BOA
Bedömd projektram:	1.090 tkr/lgh

Alla belopp är inkl. moms och personalkostnader.

Bedömd utgift till genomförandebeslut är 7.300.000 kr varav 3.800.000 kr är upparbetat.

**Normhyror**

Normhyra innan renovering:

1 074 kr/m<sup>2</sup>

Bedömd normhyra efter renovering:

1 420 kr/m<sup>2</sup>

**Fastighetsvärde före renovering 2023-11-28 (tkr)**

Bokfört värde: 126.600

Marknadsvärde: 260.000

Övervärde: 134.000

**Fastighetsvärde efter renovering (tkr)**

Bokfört värde: 329.000

Marknadsvärde: 389.000

Övervärde: 60.000

**Driftskostnader:**

Befintliga driftskostnader 559 kr/m<sup>2</sup>/år.

Uppskattade driftskostnader  
efter genomfört projekt 523 kr/ m<sup>2</sup>/år.

Fastighetens driftnetto före genomfört projekt 592 kr/m<sup>2</sup>/år

Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt 999 kr/m<sup>2</sup>/år

Fördelningen av investering resp kostnad enl. K3 blir

Investering 88 %

Kostnad 12 %

Se ekonomibilaga 1.

### 3. Tider

Övergripande preliminära tider i projektet:

Inriktningsbeslut	Q1 2024
Framtagning FU	Q1 2024
Påbörja Hg-dialog	Q1 2024
Samråd och Hg-godk.	Q2 2024
(om hyresnämnd	Q4 2025)
Genomförandebeslut	Q1 2026.

### 4. Avvikelser

Vi har inga kända avvikelser förutom att projektet inte uppnår 30 % energieffektivisering av köpt energi pga. att ventilationssystem redan har byggts om och värmeåtervinning installerats.

### 5. Energi

- Injustering värme beräknas ge energibesparing ca 7 %
- Fönsteråtgärder beräknas ge energibesparing ca 10 %
- Snålspolande blandare och toaletter

IMD varmvatten har undersökts men är ej lönsam för fastigheten. Eftersom flera energiåtgärder nyligen är utförda (tilläggsisolering av vindar, solcellsinstallation, nya FX-aggregat) är ytterligare åtgärder nämnvärt begränsade.

### 6. Miljö

Inventering och sanering ska utföras i erforderlig omfattning (asbest förekommer i isolering för rör, kakelfix etc samt amalgam i avlopp från tandläkarmottagn). Så mycket som möjligt av det som är i gott skick ska återbrukas som t ex diskbänkar, blandare och tvättställ osv. Inventeras i senare skede. Relining istället för utbyte av ingjutna spillvattenledningar planeras. Detta medför bl.a. avsevärt minskade transporter av gammal och ny fyllnadsmassa och betong.

### 7. NKI

Flera åtgärder för att höja produktindex ingår i projektet som t.ex.

- Planlösning/möblerbarhet: Förbättringsåtgärder i projektet med ny planlösning för kök (tillval med nya köksskåp) och badrum.
- Utrustning: Förbättringsåtgärder i projektet med separat kyl och frys i 3:or och 4:or, låg köksbänksdel höjs upp, förberedelse för handdukstork m.m.
- 3:or och 4:or får toalett även i badrummet.
- Temperatur/värmekomfort vintertid: Förbättringsåtgärder i projektet med isolerrutor, samt värmeinjustering.

## 8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Projektet har genomfört 6 samråd med hyresgästerna. Den 11 september 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 2022-23. När vi vet att projektet får genomföras kommer samtliga lokalhyresgäster att kontaktas för mer detaljerad genomgång. Om några månader vet vi om vi hamnar i Hyresnämnden.

## 9. Evakueringar

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende. Evakuering av vissa hyresgäster kommer troligen att behöva göras, främst av äldre- och funktionsnedsatta hyresgäster, men kan även bli aktuellt för boende i de minsta lägenheterna.

## 10. Lokalhyresgäst

Stockholms stads Parkering AB hyr två av tre våningar med garageplatser. Garageplatserna kommer att påverkas i och med arbetet med stamreoveringen.

Endast en lokalhyresgäst håller till i lägenhetsplanen, en tandläkarmottagning. Ersättning för lokalhyresgäst för förlorad inkomst är ej medräknat i budgeten. Samordning och god kommunikation med parkeringsbolaget och med berörd lokalhyresgäst hanteras via kommersiell förvaltare vilket minskar risk för skadestånd.

## 11. Risker

Asbest förekommer. Viktigt med bra avspärning av arbetsområdet vid asbestsanering med kvarboende, om det ej är möjligt behövs evakuering.

Hyresgästsgodkännandeprocessen: Hyreslagen kräver 100 % godkännande, vilket har visat sig svårt att uppnå i området i de tidigare projekten (pga. ex. vis ej svar, HG utomlands mm.)

Små lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem.

Upptäcks vattenskador i mellanbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehovet och tidsåtgången att öka markant.

Om relining planeras men vissa ledningar ej går att utföra så ökar kostnaden samt tidsåtgången.

Brand- och utrymningsrisker pga hål och dörrar o d mot trapphus.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts på avdelningarna Bygg & Teknik och Ekonomi.

### **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 fortsatta utredningar i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

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