

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Reviderat genomförandebeslut ombyggnad av fastigheten Högsätra 8 i Sättra

Större ombyggnad i Sättra

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

- Att godkänna genomförande av ombyggnad av 96 lgh samt lokaler inom kvarteret Högsätra 8 till en total projektkostnad om 113 mnkr inkl moms
- Att vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår en renovering av 96 lägenheter samt lokaler inom kv Högsätra 8 vid Sättra Torg med en investering på 113 mkr. Genomförandebeslut togs av styrelsen 2023-12-07 där investeringskostnaden bedömdes till 89 mnkr inkl. moms. Det reviderade genomförandebeslutet föranleds av att inkomna anbud ligger på en högre nivå än tidigare upprättad kalkyl.

Fastigheten är ursprungligen uppförd 1965. 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-dragning samt bl.a injustering av värmesystem. Kök renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval.

Bakgrund

Fastigheten Högsätra 8 ingår i ett bostadsområde i södra Stockholm med byggår 1965. Högsätra 8 är ett skivhus med nio våningar med skyddsrum där hela bottenvåningen och delar av källarvåningen är lokaler. 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.

AB Stockholmshem

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

BOA: 5 520 m²
LOA: 763 m²



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 ombyggt samt nytt tak med solceller färdigställt 2023.

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



Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

Generella åtgärder:

- Nya stammar och rör (tappvatten, vvc och avlopp), relining 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.
- Köken renoveras enligt principen *Varsam renovering*.

Gemensamma utrymmen:

- Källare målas.
- Åtgärder enligt Trygghetspaket:
 - o Beysning i allmänna utrymmen (källarkorridor, trapphus, vindsutrymme),
 - o Hisshall: Byts ut till ny belysning.
 - o Utbyte av ståldörrar i källare.
 - o Lägenhetsförråden 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
- Hålla beslutade tider och budget.
- Uppfylla ställda krav och vara kostnadsmedvetna i alla val.
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.

3. Ekonomi

Orsak till ökade kostnader

Några av riskerna som identifierats vid genomförandebeslutet 2023-12-07 föll ut vilket resulterat i en högre kostnad. Riskerna som lyftes då var bl.a. att projektbudgeten var för låg pga. av osäkra nyckeltal från referensprojekt samt förskjutning av tidsplanen. Detta har påverkat projektet genom att inkomna anbud vid upphandlingar avvikit från framtagna kalkyl baserad på nyckeltal samt att efter det att projektering och inventering gjorts, har framkommit att arbetena inte går att utföra enligt kalkylerat sätt. P g a höga anbud har upphandlingsarbetet gjorts om och dragit ut på tiden och därmed försenat projektet med ca 1,5 år, vilket leder till högre personalkostnader, ökade kostnader för tomställningar m.m.

Ökad entreprenadkostnad speglar den allmänna världs- och konjunkturläget, index, materialprisökningar.

Sammanställning av kostnadsökningar inkl. moms:

Ökad entreprenadkostnad	14 mnkr
Ökade byggherrekostnader	5 mnkr
Hyresbortfall	1 mnkr
Ökade riskavsättning	4 mnkr
Total kostnadsökning	24 mnkr

Ny total projektbudget: 113 000 tkr inkl. moms
17 985 kr/m2 BOA
1 175 tkr/lgh

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

Normhyror

Normhyra innan renovering: 1 021 kr/m2
Bedömd normhyra efter renovering: 1 325 kr/m2

Fastighetsvärde före renovering 2024-12-13 (tkr)

Bokfört värde: 77 300
Marknadsvärde: 185 000
Övervärde: 107 700

Fastighetsvärde efter renovering (tkr)

Bokfört värde: 190 300
Marknadsvärde: 250 000
Övervärde: 59 700

Driftskostnader

Befintliga driftskostnader: 521 kr/m2, år.
Bedömda driftskostnader
efter genomfört projekt: 497 kr/m2, år.

Fastighetens driftnetto före genomfört projekt: 743 kr/m2, år.
Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt: 962 kr/m2, år.

Avkastning: 1,4 %

Fördelningen av investering kostnad enl. K3 blir
Investering 90 %
Kostnad 10 %.

4. Tider

Vi beräknar att entreprenaden startar Q2 2025 och slutförs Q4 2026.

5. 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

Procentuell besparing: 9 %

6. Miljö

Solceller har installerats.

7. 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). Ovanstående åtgärder borde höja NKI framöver.

8. 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.

9. 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.

10. Lokalhyresgäst

För tillfället finns det sex aktiva hyresgäster som kommer att bli påverkade av stambytet i form av vattenavstängningar samt renovering av stammen.

11. Risker

- Kvarboende med asbetsanering.
- Merkostnader pga. varsam renovering av kök då återmontering ej kan ske.

Okända fuktskador kan orsaka tidsförlängning samt merkostnader i projektet.

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 reviderade genomförandebeslut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

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	2025-01-30
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2025-01-30