

Handläggare: Britt Fredriksson  
E-post: [britt.fredriksson@stockholmshem.se](mailto:britt.fredriksson@stockholmshem.se)  
Telefon: 08-508 39 254

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Totalupprustning av fastighet från 1947 i Åkeshov.

### Genomförandebeslut



### 1. Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att:

1. En större ombyggnad utförs enligt förslag till åtgärder under punkt 3 till en totalbudget för hela projektet på ca 85 000 tkr inkl. moms.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Anette Sand  
VD

Patrik Andersson  
Avdelningschef Bygg & Teknik

### 2. Fastighetsinformation

Fastigheten ligger i Åkeshov, område 029 i kv. Brodösen med adress Broderivägen 4-16. Husen innehåller 54 lägenheter 1:or och 2:or i 2 huskroppar med förråd i källaren.

Installationer så som el, värme, ventilation och rör är från byggnadsåret 1945 och är i stort behov av renovering. Husen har idag gasspisar som kommer att bytas ut mot elspisar. Taken lades om 2001.

### 3. Förslag på åtgärder

Byggnaderna är i behov av en totalupprustning. Två lokaler i bottenvåningen kommer att byggas om för att skapa två nya lägenheter. De nya lägenheterna blir ca 33 kvm respektive 36 kvm.

#### *Åtgärder i allmänna utrymmen*

- Byte av el-serviskabel och installation av ny el-serviscentral
- Nya avlopp- och vattenledningar
- Ny ventilation (FX system)
- Stadsgas tas bort
- Trapphus målas och säkerhetsdörrar installeras till lägenheterna
- Trygghetspaket (nya förrådsväggar, belysning, dörrar med fönster, lås och Aptus)
- Vindar tilläggsisoleras
- Tegelfasaden tvättas och görs ren från klätterväxter
- Takfot rengörs och målas
- Fundament till utvändiga trappor till entréer lagas
- Finplanering och gallring av träd och buskar
- Ny ytterbelysning

#### *Åtgärder i lägenheterna*

- Nya helkaklade badrum med ny utrustning och en bredare dörr
- Ny köksinredning i gammal stil med överfalsade luckor, elspis, K/F och spiskåpa
- Alla väggar målas
- Nya golv, mattor eller parkett
- Dörrar, foder, lister och garderober renoveras
- Ljudisolerade undertak
- Fönster renoveras och kompletteras med energiglas och tilluft
- Nya värmestammar och radiatorer, samt injustering av värmesystemet
- Nytt el- och telesystem
- Lägenheterna kommer att bevaras i befintlig storlek

Den nya FX-ventilationen med nya tilluftsdon och injusteringar kommer att förbättra inomhusklimatet och sänka radonvärdena i lägenheterna. Beräknad energibesparing är 39,6 %.

Entreprenadformen är tänkt som totalentreprenad, ombyggnaden kommer att ske i ett hus i taget för att förenkla evakueringen av lägenheterna.

### 4. Ekonomi

Den totala projektbudgeten för upprustningen är beräknad till 85 mkr inkl. moms. I projektbudgeten ingår ca 2 mkr för byggnation av två nya lägenheter.

Fastigheten har idag ett bokfört värde på 6 mkr. Det bokförda värdet efter upprustningen bedöms till 91 mkr.

Värdeberäkning bifogas dat 2019-03-21. Se bilaga 1.

Total projektbudget i tkr inkl. moms med föreslagen fördelning över åren.

Beslut	2015-2018	2019	2020	2021	Total
Inriktningsbeslut					
Startbeslut	7 086				7 086
Genomförandebeslut		5 000	55 000	17 914	77 914
Totalt	0	0	0		85 000

#### Normhyror (2019)

Årshyra innan renovering: ca 860 kr/m<sup>2</sup>/år

Bedömd årshyra efter renovering, basnivå 1420 kr/m<sup>2</sup>/år

Bedömd årshyra efter renovering, utökadnivå 1436 kr/m<sup>2</sup>/år

Faktiska hyresexempel, ca

Före

Efter

1 rok 28 kvm

2630 kr/mån

4880/ 4930 kr/mån

2 rok 47 kvm

4100 kr/mån

6600/ 6675 kr/mån

## 5. Projektplan

Planerad igångsättning för produktion är hösten 2019 och produktionstiden beräknas till ca 14 månader.

## 6. Hyresgästgodkännande

Hyresgästerna kommer att kunna välja mellan Bas- och Utökad nivå i lägenheten.

## 7. Evakueringar

Hyresgästerna kommer att evakueras under ombyggnaden.

## 8. Kvarstående underhållsbehov

Det finns inga kända underhållsbehov efter detta projekt.

## 9. Organisation

VD tillika beställare: Anette Sand

Områdeschef: Anders Arleteg

Kundförvaltare: Thomas Ericsson

Ombyggnadschef: Stefan Ljungberg

Projektchef: Britt Fredriksson

## 10. Risker

En risk vi ser idag är att vi inte får bygglov för 2 nya lägenheter, projektgruppen ser inga hinder med att projektet i så fall drivs vidare utan att lägenheterna byggs.

## Bilaga 1: Värdeberäkning (SEKRETESS)