

Handläggare: Ellinor Granath
E-post: ellinor.granath@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 392 82

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Upprustning Sparren 9, Brännkyrkagatan 118

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Informationen antecknas.

Linus Johansson
Tf VD



Bakgrund

Byggnaden är inte renoverad sedan byggnadsåret 1947. Det behöver totalupprustas enligt identifierat behov efter genomgången förstudie.

Nuläge

Fastigheten Sparren 9 utgörs av ett kvartershus inom omr 022 på Brännkyrkagatan 118. Byggnaden är byggd 1948 och har kulturklassning "gul", d.v.s. den lägsta klassningen.

Byggnaden består av en källarvåning som rymmer ett skyddsrum (i bruk) samt diverse lokaler, främst förrådsutrymmen, en bottenvåning på halv trappa som är en f.d. förskola, fem bostadsvåningar och en vindsvåning med en stor lokal samt lägenhetsförråd.

Totalt finns 29 bostadslägenheter. Det är små lägenheter om 1-2 RoK, många med pentry.

I projektet byggs den tomställda förskolan på bottenplanet och lokalen i vindsvåningen om till nya bostäder. Totalt tillskapas då fem nya bostäder. Totala befintliga ytor som ingår i ombyggnaden är 958 m² BOA och 301 m² LOA varav 244 m² byggs om till nya lägenheter/BOA.

Nuvarande bedömd energianvändning är 174 kWh/m² A-temp. (A-temp är den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 grader). Den beräknade energianvändningen efter ombyggnad är 80 kWh/m² a-temp. Vilket motsvarar en minskning med 94 kWh/m² A-Temp eller 54 %.

Åtgärdsprogram

- Stambyte innefattande avlopps-, kall-, varm- och vvc-stammar inklusive badrumsrenovering.
- Ytskiktsrenovering i lägenheter och allmänna utrymmen. Nya kök och justeringar i planlösningar för standardmått och bättre tillgänglighet.
- Tilläggsisolering i lägenhetsavskiljande väggar för bättre ljudisolering.
- Nytt FX-system (Frånluftsaggregat med värmepumpsåtervinning).
- Nya radiatorrör och nya raditorer med tilluftsventiler för förvärmning av uteluft.
- Ny fastighetscentral och fastighetsel (5-ledarsystem).
- Ny eldragning i lägenheterna och fler eluttag, 3-fas in till lägenheterna.
- Ny energieffektiv belysning i allmänna utrymmen med närvarostyrning.
- Tilläggsisolering och omputsning av fasad.
- Flertalet lägenheter som idag saknar balkonger får nya balkonger. Lägenheterna på översta våningen får nya kungsbalkonger, liknande de i grannfastigheten.
- Nya 3-glasfönster med isolerglas.
- Renovering av entrépartier och ytskiktsrenovering i allmänna utrymmen.
- Åtgärda bristfälligheter i taksäkerhet samt kompletterande takunderhåll.
- Upprustning av gårdsmiljö.

Projektet och ovan beskrivet åtgärdsprogram förutsätter evakuering.

I detta projekt har det projekterats för de energibesparingsåtgärder som är självskrivna för att minska fastighetens energibehov och som har en rimlig återbetalningstid.

Möjlighet och lönsamhet för att installera solceller har undersökts och vi har kommit fram till att det inte är lönsamt för denna fastighet.

Miljömål för ombyggnaden är att undersöka förutsättningarna för att erhålla bedömningen Miljöbyggnad Silver för ombyggnaden (om så är praktiskt genomförbart och ekonomiskt försvarbart), dock utan att låta certifiera byggnaden.

Organisation och ansvarsfördelning

Distriktschef, Roger Larsson
Områdeschef tillika beställare, Joakim Danielsson
Kundförvaltare, David Karlsson
Projektledare, Ellinor Granath
Kundkoordinator Ombyggnad, Malin Carlsson
Underhållsstrateg, Anna Lind
Hyresförhandlare, Houman Sayedi

Tidplan

Q4 2015	Programhandling
Q1 2016	Bomöte
Q1-Q2 2016	HG-samråd
Q1-Q4 2016	Projektering
Q2 2016	Färdig systemhandling, visning av visningslägenhet
Q3 2016	Undertecknad överenskommelse produktion, Prel. budget produktion, Hyresgästgodkännanden
Q4 2016	Besked till hyresgäster om nya hyror, Ärenden till Hyresnämnden
Q2 2017	Färdig bygghandling, uppdaterad produktionskalkyl, Kontrakt med byggare
Q4 2017	Ärende klart i Hyresnämnd
Q1 2018	Evakuering, Byggstart
Q1 2019	Besiktning, Återflytt

Hyresgästgodkännanden för ombyggnaden är utskickade till alla hyresgäster. Efter att första svarsperioden löpt ut kan vi konstatera vi inte fått 100 % hyresgästgodkännande. Det innebär att vi räknar med ärenden i nämnden och därmed ca ett års väntetid.

Produktionstiden för Sparren bedöms till 11 månader vilket innebär 12 månaders evakueringstid för alla hyresgäster.

Ekonomi

Kostnadssammanställning finns daterad 2017-03-03. Total projektkostnad inkl mervärdesskatt beräknas till 58 Mkr.

Fastigheten är idag bokförd till 3 Mkr. Marknadsvärdet efter upprustningen bedöms till 64 Mkr.

Hyresförhandlingen av Sparren 9 är avslutad och en överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen. Den nya överenskomna hyran med Hyresgästföreningen är 1500 kr/kvm och år. Hyresgästerna har fått reda på sina nya hyror. De nya hyrorna införs med succesiv höjning över fyra år. Nuvarande faktisk medelhyra för lägenheterna är 795 kr/kvm och år.

För nybyggda lägenheter beräknas den nya hyran bli 2200 kr/kvm och år.

Fördelning av investering över projektets genomförande

År	2014-2015	2016	2017	2018	2019
Investering	500 Tkr	4500 Tkr	1 300 Tkr	41 000 Tkr	10 700 Tkr
Arbete	Förstudie	Projektering, boendedialog	Projektering, Avtal	Evakuering, produktion	Produktion, besiktning, återflytt

Hittills nedlagda kostnader 5,3 Mkr

Genomförande

Projektet genomförs i partnering med JM Entreprenad. Det är endast Fas 1 – Projektering som upphandlats ännu. Parternas (Stockholmshem och JM Entreprenad) målsättning är att kunna teckna avtal för Fas 2 - Produktion inom gemensamt avtalad budget som då ska motsvara i projektkostnad avsatt budget för produktion.

Den 2016-12-13 då projektet presenterades för Stockholmsshems ledningsgrupps beslutades att avtal kan tecknas med JM Entreprenad, alternativt med annan lämpad leverantör, inom avsatt budget för produktion.

Under planeringen av projektet har hänsyn tagits till ”Avtal om boendeflyttande vid upprustning inom AB Stockholmshem” Under hyresgästsamråden har hyresgästerna fått tycka till om sin befintliga boendemiljö och lämnat synpunkter på de nya planlösningarna efter ombyggnad. Hyresgästerna har även varit med och utformat utemiljön.

Bygglov för planerade åtgärder erhållet från stadsbyggnadskontoret 2016-06-08.

Risker

1. Evakueringsmöjligheter.
2. Försenade hyresgästgodkännanden och överklagan.
3. Ökade produktionskostnader, p.g.a. Marknadsläge. Risk för detta är till viss del hanterad i särskild riskavsättning.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten har inte genomgått någon upprustning sedan den uppfördes 1948 och är i behov av total upprustning. Energibesparing beräknas till 54 %, från 174 kWh/m² A-temp till 80 kWh/m² a-temp. Totalt tillskapas fem nya bostäder.

Bilagor

Bilaga 1 Värdeberäkning, 2017-03-03, SEKRETESS