

Datum för styrelsemöte 2022-10-13

Handläggare Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
08-508 392 01
patrik.andersson@stockholmshem.se

Genomförandebeslut – Vårlöken 14

Större ombyggnad av bostäder i Midsommarkransen

Förslag till beslut

Styrelsen i Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Genomförandet av ombyggnad i kv. Vårlöken 14, i Midsommarkransen, som omfattar 26 lägenheter inklusive installationer och tak, till en total investeringsutgift om 66 mnkr inklusive moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Scheibe Lorentzi
Vd

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår att investera 66 Mkr i renovering av 26 lägenheter inom kv Vårlöken 14. Fastigheten Vårlöken är från 1965 och är i stort behov av upprusning.

Ärendets beredning

Ombyggnadsenheten tillsammans med Underhållsenheten och ekonomiavdelningen har berett ärendet. Ledningsgruppen har godkänt projektet.

Ärendet

Nuläge

Fastigheten Vårlöken 14 är från 1965 och består av tre sammanhängande huskroppar i olika nivåer; hus A, B och C. Hus B och C är fördelat på fyra plan och omfattar 26 st bostadslägenheter, garage och ett flertal lokaler. Tre plan betjänas av större bostadslägenheter à > 100 kvm, varav de två översta planen är utförda som etagelägenheter i två plan. Gatuplan i suteräng inrymmer fyra lokaler, där den största (Coop) är på närmare 1000 kvm. Källarplan består av garage och teknikutrymmen samt tvättstuga. Hus A som består av lokaler där Socialförvaltningen Stockholm Stad är hyresgäst.

Huskropp B och C omfattas av renoveringen. För hus A renoveras endast taket i detta projekt.

BOA: 2 700 kvm

LOA: 3 535 kvm

Antal lokalhyresgäster: 13 st

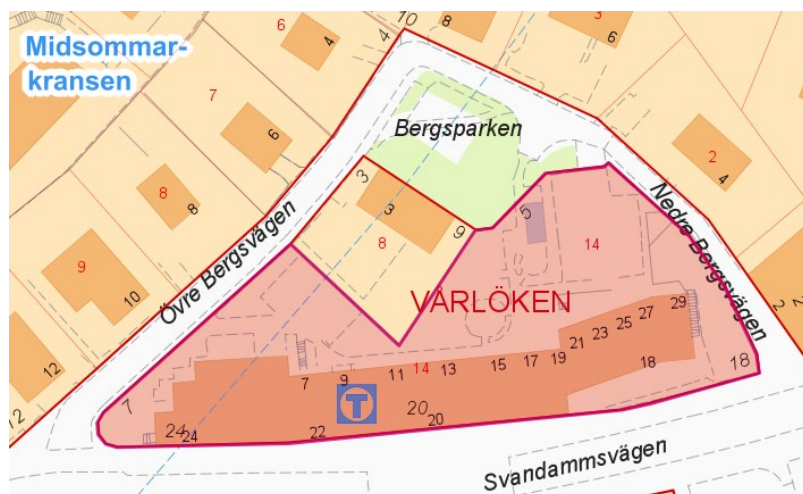
Kulturhistorisk klassificering: Grön

Antal lgh: 26 st. enligt fördelning:

1 rok – 1 st
3 rok – 1 st
4 rok – 21 st
6 rok – 1 st

Fasadrenovering är genomförd 2004 och vinden är tilläggsisolerad 2009. Ny fjärrvärmecentral samt nya fläktar har installerats under senare år.

I övrigt är inte fastigheten renoverad sedan byggnadsåret och därför i stort behov av upprusning.



Bilder: orienteringskarta samt fasadbilder som visar hus A, B och C

Åtgärder

Fokus är varsam renovering men fastigheten har behov av genomgripande renovering.

Omfattningen är framtagen, även interngranskning, i samråd med Stockholmsshems interna experter inom teknik, energi och drift. I övrigt har omfattning tagits fram i samråd med beställare, områdeschef, kommersiell förvaltare och teknisk förvaltare

Gamla schakt för kall- och varmvatten samt spill – och dagvatten rivs. Nya schakt byggs för tappvatten, spill- och dagvattenrör samt ventilation. Dag- och avloppsledningar byts ovan golv. Genomgående stambyte i hus B och C (även lokaler och liggande samlingsledningar). Relining görs där ledningar ligger ingjutna i golv etc. Nytt kök och badrum i bostadslägenheterna. Nya friskluftventiler i fönstren samt målning av karm och bågar. Befintliga radiatorer förses med termostatventiler och injusteringsventiler av värmesystem. KV, VV & VVC stråk byts ut. Nya avstängning och injusteringsventiler monteras på samtliga stammar för värmesystemet.

Elinstallationer i samtliga lägenheter byts ut. Teleinstallationer bibehålls. Ny elservis och fastighetscentral installeras i garageplan. Nya centraler installeras för lägenheter, garage, tvättstuga samt fastighetscentral. Ny belysning och ledningar i tvättstuga/mangelrum, förråd, cykelrum, korridorer och fettavskiljarrum (ej garage eller andra lokaler). Laddstolpar beaktas vid dimensionering av ny elserviscentral.

Taket för samtliga huskroppar och görs om i sin helhet. Detta innebär att befintligt tak rivs ned till råspont och nya installationer dras upp på tak såsom luftning för spillvatten samt ventilation. Plåtar byts så de efterliknar original. Solcellsinstallation på taket bedöms inte vara lönsamt pga. för liten egenanvändning av el. Denna åtgärd kan bli aktuell igen, antingen genom ett eget projekt alternativt som en tilläggsbeställning i projektet

Sanering av miljöfarliga ämnen kommer förekomma, såsom t ex asbest, PCB. Det har även uppdagats förhöjda fuktvärden i kök och badrum.

Trygghetspaket omhändertas till viss del i allmänna utrymmen invid befintlig tvättstuga i källare. Nya trådnätväggar till lägenhetsförråd, glasruta i ståldörr samt nytt passagesystem implementeras till allmänna utrymmen.

Projektet undersökte tidigt möjligheten till att renovera befintliga kök, men beslöt att köken behöver bytas till nya. En av anledningarna är att köksstommarna behöver demonteras för att komma åt befintligt installationsschakt i köket i samband med bytet av avloppsstammar och vattenrör. Oaktat kökens uppnådda livslängd om drygt 50 år är luckorna tunna och av mycket ovanlig sort, dessutom väldigt slitna i ett stort antal kök. Låg bänkhöjd, 850 mm (standard 900 mm). Gångjärnen är extremt ovanliga och reservdelar finns inte att tillgå vid komplettering/renovering, vilket redan idag är svårt för förvaltningen.

Energi

Bedömd energianvändning 2022 i kWh/m²/år (A-temp) uppdelad på värme, varmvatten och el

Köpt värme + Köpt El före åtgärd:	212,8 kWh/m ² (A-temp)
Köpt värme + Köpt El efter åtgärd:	189,2 kWh/m ² (A-temp)

Effektiviseringsåtgärder:

- Nytt tätare tak.
- Injustering av värmesystemet + nya termostatventiler
- Borttagning av handdukstorkar kopplade på VVCn och byte till el
- Säkerställ tilluft och injustering ventilation
- Allmänbelysning byts till LED
- Snålspolande blandare
- Nya VVS installationer och bättre isolering

Bedömd minskning efter åtgärd:

• Procentuell besparing är	11,1%
• Minskad köpt FJV	121 MWh
• Minskad köpt EL	9,4 MWh
• Årlig besparing	136 tkr

Projekt/effektmål

Effektmål

Att möjliggöra långsiktig fastighetsförvaltning av byggnaden.

Projekt mål

Tid: Hålla beslutade tider och kritiska deltider

Kostnad: Hålla beslutad budget, vara kostnadsmedveten i sina val och hitta besparingar.

Kvalitet: Jobba aktivt med risker, Slutprodukt uppfyller ställda krav

Miljö: Noll miljöolyckor

Arbetsmiljö: Noll arbetsplatsolyckor

Hyresgäst: Gemensam aktivitet med hyresgästerna under projektiden. Inga fel och brister skall kvarstå vid inflyttning

Hyresgästgodkännande

Samråd genomfördes våren 2018. Därefter genomfördes ett omtag i projektet, vilket resulterade i två nya samrådsmöten och ny signerad samrådsöverenskommelse december 2020. Hyresgästgodkännandet årsskiftet 2020/2021 resulterade i att 14 lägenheter, dvs 56 % av berörda lägenheter godkände åtgärder i allmänna utrymmen samt inom lägenheten. 11 lägenheter har inte lämnat sitt godkännande (en lägenhet vakant). Ansökan till Hyresnämnden skickades 2021-04-23. Sammanträde hölls 2022-02-23.

2022-04-27 beslutade Hyresnämnden att bifalla Stockholmshems begäran om tillstånd att utföra tidigare meddelade renoveringsåtgärder. Hyresnämndens prövning av ärendet har vunnit laga kraft.

Två upprustningsnivåer är överenskomna, se nedan

Basnivå:

WC (gäller ej 1 ROK):	Golv: grå klinker 100x100 (fritt val: + 2 kulörer) Vägg: vitmålade Vägg bakom tvättställ: 3x4 skift vitt kakel 150x150
Badrum	Golv: grå klinker 100x100 (fritt val: + 2 kulörer) Vägg: vitt kakel 150x150 Duschvägg i glas (fritt val badkar med draperistång)
Kök	Golv: grå linoleum (+ 2 kulörer) Väggar: vitmålade (+ 2 kulörer) Kök med vita stommar och vita överfalsade luckor/lådfronter Bänkskiva i laminat, höjd 900 mm (2 alternativ) Vit elspis med glaskeramikhäll

Utökad nivå

WC (gäller ej 1 ROK)	Golv: grå klinker 100x100 (fritt val: + 2 kulörer) Vägg: vitmålade Vägg bakom tvättställ: 3x4 skift kakel 150x150
Badrum	Golv: grå klinker 100x100 (fritt val: + 2 kulörer) Vägg: kakel 150x150, vitt kakel 150x300 Duschvägg i glas (fritt val badkar med draperistång)
Kök	Golv: ekparkett 3-stav Väggar: vitmålade (+ 2 kulörer)

Kök med vita stommar och vita överfalsade luckor/lådfronter
som standard

Bänkskiva i laminat, höjd 900 mm (2 alternativ)

Vit elspis med induktionshäll och varmluftsugn

Tillval Vit elspis med induktionshäll och varmluftsugn

Kommentar till tillval: fritt val: ytterligare en förutbestämd kulör på luckor/lådfronter ur standardsortimentet

Ekonomi

Total projektkostnad 66 000 tkr inkl. moms samt personalkostnader, evakueringskostnader, skadeståndskostnader, hyresreduktion, hyresförluster.

Normhyror

Normhyra innan renovering: 1088 kr/m²

Bedömd normhyra efter renovering: 1510 kr/m²

Fastighetsvärde före renovering 2021-12-31:

Bokfört värde: 18 034 tkr Marknadsvärde: 114 000 tkr Övervärde: 95 966 tkr

Fastighetsvärde efter renovering

Bokfört värde: 86 034 tkr Marknadsvärde: 147 000 tkr Övervärde: 60 966 tkr

Driftskostnader:

Befintliga driftskostnader 453 kr/m², år

Uppskattade driftskostnader efter genomfört projekt 406 kr/m², år

Fastighetens driftnetto före genomfört projekt 753 kr/m², år

Fastighetens driftnetto efter genomfört projekt 967 kr/m², år

Avkastning: 2,2 %.

Genomförande

Kvarboende planeras. Evakuering är nödvändig i alla 1:or (3st). Utöver det bedöms ytterligare 2-4 st lägenheter för evakuering. Planerad entreprenadform är totalentreprenad enligt ABT06. Bedömd utförandetid är ca: 12-14 månader från och med att entreprenören kan påbörja sin entreprenad. Entreprenaden beräknas vara klar Q2 – 2024.

Bilagor

Bilaga 1 – Ekonomibilaga daterad 2022-09-21 (SEKRETESS)

Bilaga 2 – Riskanalys daterad 2022-09-02