

Handläggare: Eva Lenngren
E-post: eva.lenngren@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 320

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Energibesparande åtgärder genom installation av frånluftsvärmeväxlare (FX-ventilation) bostäder i Hässelby Gård.

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförande av installation av mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX-ventilation) för samtliga lägenheter som i dag har självdragsventilation (totalt 722 lgh). Dessutom installeras nya kanaler med rensluckor i berörda hus. Produktion genomförs med en budget av 90,1 mnkr under åren 2017-2020.

Linus Johansson
Tf VD

Bakgrund

Stadsdel: Hässelby Gård

Område: 063 Fastighet **kvartersnamn:** Rustkammaren 1, Dryckeskällaren 1, Eldskärmen 1, Kvarnhagen 1, Lövsalen 2, Gyllenlädret 2, Prästkammaren 3, Frontespisen 1

Adress: Beata Sparres gränd 3-31, Kvarnhagsgatan 12-42, 46, 55-73, 72-108, 77-91
Maltesholmsvägen 59-69, 83-85

Beståndet i berört område består av 722 lägenheter byggda huvudsakligen mellan år 1954-57.

Nuläge

Syftet med projektet är att åtgärda ventilation och värme i området. Husen har idag självdragsventilation vilket inte är förenligt med dagens livsmönster som ger mycket högre fuktbelastning (man duschar t ex oftare idag) än på 50-talet. Under flera år har de berörda fastigheterna haft stora fuktskadeproblem med mögelpåväxt i lägenheter i området. Dagens energisparkrav med att sänkta inomhustemperaturen och installation av nya termostatventiler har medfört att många hyresgäster uppfattar inomhusmiljön som dragig och stänger därför sina tilluftsventiler. Detta förvärrar problemen med mögel.

Förslag till åtgärd

Under 2016-2017 har försök genomförts för att hantera mögelproblem genom testinstallation av mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX-ventilation) på Kvarnhagsgatan 95 – 97. Dessutom har tilluftsventilerna i de berörda lägenheterna kontrollerats och förbättrats om de varit otillräckliga. Dessa åtgärder har under sommaren 2017 utvärderats för att säkerställa att vald lösning ger förväntat resultat.

Resultat från utvärderingen visar att uppmätta flöden på frånluften med god marginal har uppnått den eftersträlvade luftomsättningen och att fukttillskottet från inomhusmiljön i frånluften nu är väldigt låg genom att fukten vädras bort.

Energibesparingen har inte kunnat mätas eftersom uppvärmningssäsong inte startat. Teoretiska beräkningar visar dock att energibesparingen kommer att bli betydande. Förbrukningen inkl fastighetsel bedöms minska med 86 kWh/kvm, från 199 kWh/kvm ner till 113 kWh/kvm. Detta medför en bedömd positiv lönsamhet i projektet även om det inte är hyreshöjande.

Genomförande

Produktion av de 25 st ventilationsaggregat som behövs för att åtgärda samtliga lägenheter som har självdragsventilation, utförs enligt plan under Q4 2017 – Q2 2020. Projektering behöver inte utföras då erfarenheter från redan utförda installationer ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Organisation och ansvarsfördelning

Distriktschef: Roger Larsson
Tf Områdeschef tillika beställare: Joanna Kuhlman
Förvaltare: Abdoll-Hossein Athari
Projektledare:

Tidplan

2017- 2020: Installation av FX-aggregat

Ekonomi

Total projektbudget för installationen inkl moms är beräknad till 90,1 mnkr.

Fastigheten är idag bokförd till 380mnkr. Värdet efter upprustningen bedöms till 470mnkr.

Värdeberäkning finns daterad 2017-09-20. Se bilaga 1.

Kostnadernas fördelning över tid beräknas bli följande:

Tkr	2017	2018	2019	2020	Totalt
Förstudie	-				
Projektering	-				
Produktion	9,785	26,780	26,780	26,780	90,125
Totalt	9,785	26,780	26,780	26,780	90,125

Risker

- Identifierade risker är att entreprenörers anbud överstiger budget.
- Risk att entreprenörer inte finns att tillgå inom rimlig tid.

Bolagets analys och bedömning

Projektet är mycket angeläget då vi i dagsläget inte har ett hälsosamt inomhusklimat för våra hyresgäster i de hus som har självdragsventilation. Självdragsventilation och dålig värme är huvudorsaker till de omfattande problem med mögelpåväxt som finns i området. Utöver hälsoaspekten har vi idag stora kostnader för att åtgärda mögelpåväxt i drabbade lägenheterna. Åtgärderna leder till både sänkt energiförbrukning och en förbättrad inomhusmiljö.

Bilagor

Bilaga 1 Värdeberäkning