

Handläggare: Lena Boman
E-post: lena.boman@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 593

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Delvis ombyggnation Skärholmen – tak och solcells- installation

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet med en projektbudget om 84 mkr inkl. moms godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Anette Sand
VD

Beskrivning av projektet

Område: 098 Fastighet **kvartersnamn:** Kv Måsholmen 5, Kv Harholmen 1, Kv Harholmen 3, **Adress:** Ekholmsvägen 200-204, 238-242, 345-363, Äspholmsvägen 3-49, 4-46

Området består av 18 fastigheter och 709 lägenheter. Yttertaken bedöms nå sin tekniska livslängd år 2021-22, varför det finns ett stort behov att renovera befintliga tak. Samtidigt behöver bostäderna genomgå en större inre renovering genom stambyte med bl.a. nya kök och badrum, el m.m, där inventering och projektering pågår. För dessa kommande arbeten som kräver ett samrådsförfarande pågår inventering och projektering för att identifiera behoven. Tidplan för inre renoveringar är inte satt men ambitionen är att kunna påbörja informationen till hyresgästerna senast efter sommaren.

I denna del ingår att förstärka takbjälkar för montage av solceller på tak samt nytt tätskikt och ytskikt. Dessutom kommer bristfälligheter i taksäkerheten och förbättringar av värmeåtervinningen åtgärdas. Nya frånluftsaggregat kommer att installeras samt fönsterventilation kommer att åtgärdas i samtliga lägenheter. Åtgärderna innebär ett förbättrat inomhusklimat samt gör att den befintliga radonhalten i lägenheterna sänks.

En solcellsinstallation kommer att utföras på samtliga hus (18 st) där bolaget även sökt bidrag för installationen.

Projektet behöver inte hyresgästgodkännande.

Projektet kommer att genomföras som en samverkansentreprenad.

Ekonomiska förutsättningar

Total budget för arbeten och material uppgår till ca 84 mkr ink moms.

Solcellsinstallationen uppskattas till drygt 4,3 mkr ink moms, varav bidrag om ca 1,3 mkr.

Avkastande: 61 %.

Hyreshöjande: Nej

Minskade driftskostnader; ca 19 % minskade driftskostnad för värme och el.

Marknadsvärde på fastigheten

Före upprustning: 841 miljoner

Efter upprustning: 887 miljoner

Bokfört värde

359 miljoner

438 miljoner

Marknadsvärde – bokfört värde

449 miljoner

Tidplan

Projektering tak

2017- 2018 februari.

Produktion

2018-2021

	2017/18	2019	2020	2021	Totalt
Projektering tak, mkr	1	-	-	-	1
Produktion, antal hus	1 hus	6 hus	6 hus	5 hus	18 hus
Produktion tak, mkr	7	27	27	22	84

Energi användning

Total energianvändning för uppvärmning och fastighetsel är idag 147 kWh/m²/år.

Efter åtgärd av VåV (isolering av kanaler, 30% förlust idag) , tak och solceller beräknas energianvändning sänkas till ca 120 kWh/ m²/år.

Risker

Följande risker har vi identifierat i det här tidiga skedet:

- Bygglov för solceller.
- Att projektet inte erhåller bidrag om drygt 1 mkr.
- Produktionskalkyl bygger på 18 hus (tak) i en följd, dvs ej produktionsuppehåll.
- Mer omfattande skador på tak-konstruktion än konstaterat vid inventering.