

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder i Kv. Vågdalen

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Vågdalen 1 (FD Lugnet), Hammarby sjöstad godkänns.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem erhöll en markanvisning 2012-06-11 till fastigheten Vågdalen 1 som är den sista delen av den planerade utbyggnaden av Hammarby sjöstad. Fastigheten gatuadresser är Skeppsmäklargatan/Vävar Johans gata samt Svävargatan. Kvarteret Vågdalen 1 består av fem trapphus med totalt 113 lägenheter. Byggnadens fasad består av vackert sandfärgat tegel med fönster infattade i vitglaserat tegel. Den södervända innergården formar en lugn oas med sittplatser omgivna av häckar, fina gräsytor och planteringar samt lekytor för de mindre barnen. Gården har ett öppet samband med grannkvarteret. I kvarteret finns även en integrerad förskola och en sopsugsstation. Projektet är nu färdigställt.

Projektbeskrivning

Gällande lägenhetsfördelning med medelytor för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	36-45 kvm	1 st
2 RoK 1 per	48-51 kvm	43 st
2 RoK 2 per	63 kvm	1 st
3 RoK	67-83 kvm	34 st
4 RoK	83-88 kvm	28 st
5 RoK	101 kvm	1 st

Totalt 113 st lägenheter.

Serviceägenheter:

Inga serviceägenheter

Lokaler:

Förskola	777 kvm
Parkeringsgarage	1478 kvm

Parkeringsgarage:

Garaget storlek är 1478 kvm och rymmer 49 parkeringsplatser varav 5 st är Hcp platser 1 mc-plats samt 2 platser för lådcyklar. P-tal är 0,43 p-platser/lgh. Utöver parkering i garage finns kantstensparkering på allmän gata.

Summering ytor

Total BTA	14 284 m ²
Ljus BTA	10 814 m ²
BOA	7 677 m ²
LOA	2 555 m ² inkl garage
BOA+LOA	10 232 m ² inkl garage

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholmskem 2016-04-21

Upphandling utfördes under 2017-2018.

Byggstart nyproduktion juni 2017

Inflyttning: start jun 2019 till jan 2020

Entreprenaden har interimistiskt slutbesked. Slutbesked för hela entreprenaden beräknas ske under våren 2020.

Projektets start och inflyttningar blev framskjutna i förhållande ursprunglig planering då upphandling och därmed byggstart fördröjdes på grund av överhettad byggmarknad.

Ekonomi

Ursprunglig budget som beslutades av KF våren 2016 uppgick till 360 mkr inkl. moms.

Slutkostnad är ca 405 mkr inkl. moms. Ökad kostnad beror på ett högre kostnadsläge än kalkylerat p.g.a. överhettad byggmarknad och längre produktionstid.

Upphandlingsformen blev en CM-entreprenad med ca 25 delentreprenader fördelade på utförande och totalentreprenader. Hyran inkl värme är presumerad till 2220 kr/kvm i 2021 års nivå. Direktavkastningen på totalt kapital sjönk något från genomförandebeslutet till 4,0% till 3,8%.

Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker i enlighet med stadens projektmodell. Kalkylen visade att i den överhettade marknaden i Stockholm kunde ursprunglig budget inte innehållas.

Genomförande har skett utan större störningar.

Miljö.

Den projekterade energiförbrukningen inklusive garage för Vågdalen 1 är beräknad till 55 kWh/m²Atemp och år. Projektet har projekterats mot miljöbyggnad silver som ambition.

Bolagets analys och bedömning.

I Projektet Vågdalen arbetade vi vidare på företagets nya arbetssätt för att öka kundnöjdheten med rutiner för bla VIP-visning, visningsläenhet, erbjudande av hantverkshjälp, och utvecklat informationsmaterial. Arbetet resulterade i ett NKI resultat på 74, vilket överträffade målet som för nyproduktion är satt till 72. Målet är satt utifrån branschen där 72 är ett snittvärde för både hyresrätt och bostadsrätt

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse, och utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder i Hammarby sjöstad med högt arkitektoniskt utförande.



Vågdalen 1, Vy från Vävar Johans gata med förskolan i förgrunden.

Bilaga 1 Bilder från vågdalen