

Handläggare
Thomas Franzén
08-50839582

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Fasadrenovering av fastigheten Lappjäxan 1 i Hägersten. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna fasad- och fönsterrenovering i fastigheten Lappjäxan 1 med en total projektkostnad om 72 mnkr inkl. moms
2. Att Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Fastigheten Lappjäxan 1 består av fyra huskroppar och ligger på Stövelvägen och Sulvägen i Hägersten. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1950–1951.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering, vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna genomförs. I aktuella byggnader har fasad uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lagas. I samband med att byggnaderna putsas om så tilläggsisoleras fasaderna och fönstren renoveras och kompletteras med energiglasfönster. Vinden isoleras och värmeåtervinning av frånluften installeras. Investeringsutgiften bedöms till 72 mnkr inklusive moms.



Lappjäxan 1, Hägersten

Bakgrund

I fastigheten Lappjäxan 1 har putsfasaderna uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lappas och lagas. I samband med att fasaderna putsas om så tilläggsisoleras fasaderna och fönster renoveras och kompletteras med energiglasfönster.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bl.a. stamrenovering och aluminiuminklädning av fönster.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering, vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna genomförs.

BOA: 7 614 m²
Fasadarea: 5 736 m²
Antal fönster: 1 550 st

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

I aktuella byggnader har bärande putslager i fasader uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lagas. I samband med att byggnaderna putsas om så tilläggsisoleras fasaderna och fönstren renoveras och kompletteras med energiglasfönster (energikassetter). Fönsternas placering ändras ej. Vinden isoleras och värmeåtervinning av frånluften installeras.

Planerade åtgärder

- Omputsning fasader 20 mm
- Putsning sockel 20 mm
- Tilläggsisolering 30 mm
- Renovering fönster och komplettering med energiglasfönster
- Återställning mark
- Renovering portar och skärmtak
- Renovering balkonger
- Uppfräsning för friskluftsventiler
- Ny OVK
- Ny vindsisolering 500 mm lösull
- Värmeåtervinning av frånluften installeras

Entreprenadform är totalentreprenad.

2. Projekt mål/effekt mål

- Åtgärda fasader och fönster som har uppnått sin tekniska livslängd
- Förbättrad energiklass genom komplettering med energiglasfönster samt tilläggsisolering och vindsisolering
- Uppnå bedömd besparing avseende energi och värme
- Genomföra projektet inom angiven tid och budget
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor

3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. utredningar, projektering, byggherrekostnader, entreprenadkostnader, risk, moms och personalkostnader är 72 mnkr. Kalkylen har tagits fram av Stockholmshems kalkylator i samråd med projektledare.

Kostnaderna har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt.

Investeringsrådet behandlade ärendet 2025-06-24. Se Bilaga 1, Ekonomibilaga fasadrenovering Lappjäxan 1 2025-05-20 (SEKRETESS)

4. Tider

Planerad start av entreprenaden under Q2 2026 och projektavslut under Q3 2028.

5. Energi

Befintlig energianvändning, i kWh/m², Atemp, år, uppdelad på fjärrvärme och fastighetsel enligt nedan:

Fjärrvärme: 144 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 7 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 151 kWh/m², Atemp, år

Bedömd energianvändning efter installation av frånluftsvärme-pump, energiglasfönster (energikassett) samt tilläggsisolering av fasad och vindsisolering, uppdelad på fjärrvärme och fastighetsel:

Fjärrvärme: 70 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 20 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 90 kWh/m², Atemp, år

Den årliga fjärrvärmebesparingen uppskattas till 861 MWh. Den årliga förbrukningen av fastighetsel ökar med 150 MWh. Det ger en kostnadsbesparing på 544 tkr per år enligt 2025 års energipriser.

6. Miljö

Stockholms hem tillämpar sedan några år varsam renovering, vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas. På så sätt minskar mängden material, byggavfall, transporter etc. I detta projekt är den minskande energianvändningen den stora miljöåtgärden.

7. Risker

En risk är att marknadsläget ser annorlunda ut när projektet ska handlas upp under Q1, 2026 och att inkomna anbud överstiger kalkylen.

Bolagets synpunkter och förslag

I samband med att fastigheten behöver putsas om sker tilläggsisolering av fasader, fönster kompletteras med energiglas (energikassetter), vinden isoleras och ny värmeåtervinning av frånluften installeras.

Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta genomförandebeslut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Anja Norman
TF Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga fasadrenovering Lappjäxan 1 2025-08-18 -
SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-09-03
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-09-03