

**Handläggare**  
Lisa Sundström  
08-50839587

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Ombyggnad av fastigheten Albatrossen 1 i Hägersten. Inriktningsbeslut

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att

- godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Albatrossen 1 till en total projektram om 229 mnkr inkl moms
- ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal

### Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 110 lägenheter inom fastigheten Albatrossen 1 i Hägersten. Total projektram bedöms indexuppräknad till 2030 års kostnadsläge till 229 mnkr.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1967. Fastigheten har problem med återkommande vattenläckage varför det planeras utbyte av tappvatten-, dagvatten- och avloppsstammar i hela fastigheten. Taken är i behov av ny takpapp och taktillträde från trapphus behöver åtgärdas för att uppfylla arbetsmiljökraven samt höja brandskyddet. Ny el installeras i hela fastigheten enligt dagens standard. Balkonger och balkongväggar åtgärdas. Kök, badrum och WC renoveras och hyresgästerna kommer erbjudas tillval.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt att ombyggnaden sker med kvarboende hyresgäster.

### Fastighetsinformation

Fastigheten Albatrossen 1 är belägen utmed Hägerstensvägen i Hägersten söder om Stockholm. Fastigheten består av nio byggnader varav sex berörs i detta projekt. De tre övriga är ett miljöhus och två byggnader uppförda 2009. Byggnaderna har fyra bostadsvåningar varav ett i suterräng med tre till fyra trapphus per byggnad. Den kvadratiske byggnaden, på bilden nedan, innehåller en Coop-butik och en samlingslokal. Berörda byggnader har 110 lägenheter fördelade på 10 st 1:or; 20 st 2:or; 69 st 3:or och 11 st 5:or. Berörd BOA uppgår till 8 685 m<sup>2</sup> och LOA till 79 m<sup>2</sup>.

Byggnaden har kulturhistorisk klassificering Gul.

#### AB Stockholmshem

Bredholmstorget 16  
Box 2051  
12702 Skärholmen  
Växel 08-50839000  
epost@stockholmshem.se  
www.stockholmshem.se



### Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för spill- och vattenstammarna vilka har återkommande läckage. Utöver det behöver elinstallationerna uppdateras till dagens lagkrav och balkonger och tak är i behov av renovering.

### Ärendet

#### 1. Projektbeskrivning

*Stambyte:*

- Nya stammar och rör för tappvatten (varm- och kallvatten), avlopps- och dagvatten samt komplettering av VVC (varmvattencirkulation)
- Relining av liggande stammar i källare, där behov uppstår, samt vid åtgärder mellan byggnaderna.
- Liggande spill- och dagvattenledningar i bottenplatta och utvändigt relinas.
- Rör för invändig takavvattning relinas
- Vid relining byts spygatter och golvbrunnar.
- Samlings- och nedstigningsbrunnar renoveras.
- Injusteringsventiler installeras byggnadsvis för injustering.

*Värmesystem:*

- Backspolning av hela värmesystemet
- Byte av samtliga radiatortermostater och radiatorventiler
- Värmeinjustering

*El:*

- Ny elinstallation enligt dagens standard.
- Nya elcentraler i lägenheterna samt fler eluttag i kök och ny diskbänksbelysning.

*Badrum:*

- Alla badrum, grovkök och separata WC renoveras i sin helhet med tätskikt, nytt kakel och klinker. Inredning och armaturer demonteras och återmonteras om möjligt.

*Kök:*

- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering, endast målning av köksskåp och köksluckor. Om skick eller typ inte möjliggör målning ersätts de mot nya skåp.

*Allmänna utrymmen:*

- Trapphusens ytskikt renoveras.
- Tomtställda lokaler byggs om till tvättstugor

*Balkonger:*

- Framkantsrenovering av befintliga balkonger.
- Skador på balkongväggarna som ingår i balkongkonstruktionen repareras.

*Tak:*

- Uppstigningsluckor byggs om för att uppfylla arbetsmiljökrav samt förstärkning av bjälklag och tilläggsisolering.
- Taksäkerhet monteras för att uppfylla lagkrav
- Avluftningsrör för avlopp byts

*Brand, åtgärder för att höja brandskyddet, så som:*

- Komplettering av brandgasfläkt som enbart avser brandgasevakueringsavtrapphus.
- Frånluftsfläktar som betjänar lägenheter byts till brandklassade.
- Komplettering med vägledande markeringar i källarplan.

*Övrigt:*

- FLU-åtgärder ingår att utföra i projektet (målning av väggar och tak i kök och hall)
- Asbestsanering

Tillval: elektrisk handdukstork

Entreprenadform är Totalentreprenad.

**2. Projekt mål / effektmål**

- Hålla tidplan och projektbudget samt vara kostnadsmedvetna i alla val
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor
- Arbeta aktivt med riskhantering under hela projektet speciellt med hänsyn till kvarboende hyresgäster.
- Förlänga fastighetens livslängd

- Öka elsäkerheten
- Minska energianvändningen
- Förbättra inomhusklimatet
- Förbättra standarden
- Förbättra NKI-resultatet

### 3. Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 212 mnkr inkl. moms i kostnads-läge mars 2026. Totala projektramen inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut bedöms till 229 mnkr, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS). Kalkyl har tagits fram av projektchef tillsammans med vår interna kalkylator. Kostnaderna har stämts av med erfarenheter från nyligen genomförda ombyggnads-projekt. Investeringsrådet har behandlat ärendet 2026-03-31.

### 4. Tider

Genomförandebeslut beräknas till Q2 2028.

Produktionsstart beräknas ske Q2 2028.

Planerad färdigställandetid beräknas till Q2 2030.

### 5. Energi

Följande åtgärder inom detta projekt bidrar till energibesparing:

- Injustering av värmesystemet
- Tilläggsisolering av vind

Projektet förväntas uppnå ca 4 % energieffektivisering av köpt energi. Tabellen nedan visar energianvändning före och efter planerade åtgärder:

|                        | Befintligt skick<br>kWh/m2, A-temp, år | Efter åtgärd<br>kWh/m2, A-temp, år |
|------------------------|--|------------------------------------|
| Uppvärmning            | 135                                    | 130                                |
| Fastighetsel           | 6                                      | 6                                  |
| Total energianvändning | 141                                    | 136                                |

### 6. Miljö och Klimat

Asbestsanering utförs i erforderlig omfattning i byggdelar som berörs av renoveringen. Enligt miljöinventeringen finns det asbest i kakelfix och fog, rörisolering, mattlim mm.

Projektet omfattas inte enligt riktlinjer från Stockholm stad gällande dagvattenhantering då ombyggnaden inte påverkar dagvatten-belastningen. Klimatberäkning kommer att utföras i nästa skede.

## 7. Kundundersökning (NKI)

Tidigare kundundersökning (NKI) visade på lägre resultat jämfört med branschindex gällande underhåll, utrustning, temperatur/värmekomfort sommartid och underhåll i trapphus.

Följande åtgärder ingår i projektet och bör höja NKI framöver:

- Injustering av värmesystem för att förbättra temperatur/värmekomfort sommar- och vintertid
- Tilläggsisolering av vind för att förbättra temperatur/värmekomfort sommar- och vintertid
- Renovering av badrum och kök inkl. målning av golv och tak
- Komplettering med fler eluttag i kök samt bättre belysning i kök
- Ytskiktsrenovering av trapphus
- Ombyggnad av tomtställda lokaler till tvättstugor

## 8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Informationsmöten och samråd med hyresgästerna är planerade till hösten 2026.

## 9. Evakueringar

Projektet kommer att genomföras med kvarboende hyresgäster. Boende i lägenheter om 1 rum och kök och personer med särskilda behov kommer dock att evakueras. Inga lokalhyresgäster behöver evakueras under stambytet.

## 10. Risker

- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden
- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem
- Hyresgästgodkännandeprocessen kan ta längre tid än beräknat.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

## Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenläckage. Vidare behövs en modernisering av elinstallationer, takåtgärder krävs för att uppfylla säkerhets- och arbetsmiljökrav samt öka brandskyddet.

Sammantaget föreslår bolaget fortsatt arbete i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD

Anja Norman  
Chef Bygg & Teknik

## Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Albatrossen 1, inriktningsbeslut – SEKRETESS

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn                            | Datum      |
|---------------------------------|------------|
| Åsa Leverén Wigfeldt, VD        | 2026-06-02 |
| Anja Norman, Chef Bygg & Teknik | 2026-06-02 |