

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Försvarsministern 1 i Bagarmossen. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att

- godkänna genomförandebeslut för ombyggnad av fastigheten Försvarsministern 1 till en total projektbudget om 165 mnkr inkl moms
- ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 120 lägenheter inom fastigheten Försvarsministern 1 på Byälsvägen 20 - 28 i Bagarmossen. Den totala projektbudgeten bedöms indexuppräknad till 2029 års kostnadsläge till 165 mnkr.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1971. I samtliga byggnader finns det problem med återkommande vattenskador varför vi planerar för utbyte av vatten- och avloppsstammar. Samtliga badrum och separat WC totalrenoveras medan köken renoveras mer varsamt. Nya elinstallationer utförs och värme-systemet byts ut i hela fastigheten. Hyresgäster erbjuds olika tillval.

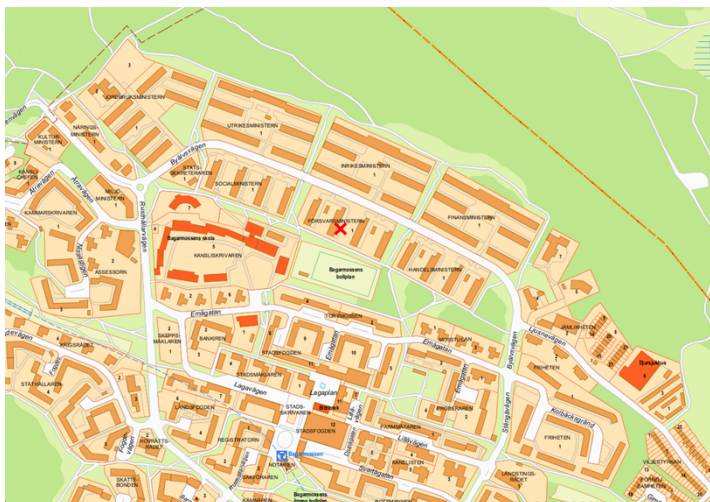
Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna vidtas samt att antalet evakuerade lägenheter minimeras.

Fastighetsinformation

Fastigheten Försvarsministern 1 är belägen vid Byälsvägen i Bagarmossen, i södra Stockholm. Fastigheten består av fyra huskroppar med ett gemensamt trapphus per huskropp. Husen är loftgångshus i fem våningar med balkonger på ena sidan. I byggnaderna finns bl.a. lokaler och tvättstuga i suterrängplan samt garage, skyddsrum och förråd finns på källarplanet. Lägenheterna är fördelade på 100 3:or och 20 4:or. Inom fastigheten finns även garage, två skyddsrum, en tvättstuga samt fyra lokaler. Kulturhistorisk klassificering är Gul. BOA: 9 180 m²; LOA 578 m², LOA Garage 1 825 m²

AB Stockholmshem

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



Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för avlopps- och tappvatten-stammarna. Under projekteringen har vi uppmärksammat att värme-stammarna har återkommande läckage vilket kan orsaka stora och omfattande vattenläckor i lägenheter och lokaler. Utredning har genomförts vilket resulterat i att även byte av värmesystemet i hela fastigheten ingår i detta projekt.

Ärendet

1. Projektbeskrivning

Stambyte:

- Byte av stammar och rör för varm- och kallvatten, avloppsvatten samt komplettering av VVC (varmvattencirkulation)
- Relining av dagvattenledningar där behov uppstår

Värmestammar:

- Byte av värmestammar i hela fastigheten. Samtliga cirkulationspumpar byts
- Nya radiatorer samt termostater i alla lägenheter och lokaler samt tvättstugor
- Injustering av värmesystemet
- Nytt undertak i lokaler och allmänna utrymmen

El:

- Ny elinstallation i lägenheter inkl. fler eluttag och ny el-central med jordfelsbrytare samt ny el-servis

Ventilation:

- Nya volymkåpor (fläkt) installeras i kök.
- Befintliga fönsterventiler ses över och utökas eller renoveras
- Förbättra inomhusklimatet och rätta till fel efter tidigare OVK-besiktning

Badrum:

- Helrenovering av badrum och separat WC
- Förberedelse för tvättmaskin

Kök:

- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering
- Gångjärn på köksluckor bytes
- Målning av väggar och tak i kök
- Förberedelse för diskmaskin

Övrigt:

- Fönster och fönsterdörrar drevas och justeras
- Alla inbyggda garderober får nya gångjärn och målas utvändigt
- Installation av individuell mätning (IMD) för tappvarmvatten

Tillval/utökad nivå: kommod i badrum, induktionshäll, fristående kyl och frys samt fler kulörer på köksluckor, kakel mm

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Hålla beslutande tider och projektbudget och vara kostnadsmedvetna i alla val
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor
- Arbeta systematiskt med miljöfrågor
- Förlänga fastighetens livslängd
- Minska risken för vattenskador
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande

Projektet har en samverkansdeklaration med gemensamma mål för alla som arbetar i projektet.

3. Ekonomi

Investeringskostnaden är 156 mnkr inkl. moms i kostnadsläge april 2026. Total projektbudget inkl. moms samt index till projektets slut bedöms till 165 mnkr.

Kalkylen är framtagen tillsammans med entreprenören under fas 1. Kostnaderna har stämts av med intern kalkylator samt med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS)

Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2025-06-10 med en investering om 110 mnkr. Efter detta beslut har ytterligare åtgärder funnits nödvändiga och inkluderats i projektet, så som byte av värmesystemet i hela fastigheten vilket resulterar i längre produktionstid och ökade kringkostnader. I fastighetens lokaler och allmänna utrymmen kommer det även att ske merarbeten t ex. behöver undertak i lokalerna rivas och ersättas då de flesta stammar går genom dem. Investeringsrådet behandlade ärendet inför genomförandebeslut 2026-05-05.

4. Tider

Produktionsstart är planerad till Q1 2027.

Beräknad färdigställandetid är Q2 2029.

5. Energi

Följande åtgärder inom detta projekt bidrar till energibesparing:

- byte av blandare till snålspolande armatur.
- installation av IMD (individuell mätning och debitering av varmvatten).
- injustering av värmesystemet.

Åtgärderna bedöms ge en energieffektivisering om ca 15%.

Tabellen nedan visar energianvändning före och efter planerade åtgärder:

	Befintligt skick kWh/m2, A-temp, år	Efter åtgärd kWh/m2, A-temp, år
Uppvärmning	107	91
Fastighetsel	27	27
Total energianvändning	134	118

6. Miljö och klimat

Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det kan finnas i isolering för rörböjar och kakelfix. En fullständig radonmätning kommer utföras i projektet.

Projektet har en ambition att återbruka material så långt det är möjligt och har skapat en återbrukshubb i en angränsande fastighet. Resultatet av detta kommer att redovisas när projektet avslutas.

Vi har även ett stort fokus på att styra byggavfallet (optimera återbruk till leverantör) och kunna redovisa dess miljöpåverkan likaså med allt material som köps in.

Klimatberäkning kommer att utföras under genomförandeskedet där entreprenören tillhandahåller underlag för klimatberäkning.

7. Kundundersökning (NKI)

Hyresgästerna ger i NKI-undersökningar låga betyg för utrustning, ljudmiljö, temperatur och värmekomfort (sommar och vinter) samt luftkvalitet och ventilation.

Följande NKI-höjande åtgärder planeras:

- Nya badrum
- Renovering kök samt ny volymkåpa (fläkt).
- Förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag
- Förbättrat inomhusklimat såsom ventilation och värmejustering.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd med hyresgästerna är avslutat och överenskommelse med hyresgästföreningen tecknades 2023-11-09. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden behandlades ärendet av hyresnämnden som godkände åtgärderna 2025-03-19.

9. Evakueringar

Projektet kommer i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer behöva göras. I och med att byte av värmestammarna nu tas med i detta projekt kommer fler hyresgäster att evakueras.

10. Risker

- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem.
- Upptäcks vattenskador i mellanbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehovet och renoveringskostnaderna öka
- Gränsdragning med flera pågående projekt i kvarteret t ex liggande stammar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador vilka behöver åtgärdas. Vidare behövs värmesystemet bytas ut och en modernisering av elinstallationerna behövs samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Försvarsministern 1,
genomförandebeslut - 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