

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut avseende fasadrenovering för fastigheterna Fänkålen 1, Kryddnejlikan 1, Saffranet 1 och Vaniljstången 1 i Hökarängen

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna fasad- och fönsterrenovering i fastigheterna Fänkålen 1, Kryddnejlikan 1, Saffranet 1 och Vaniljstången 1 med en total projektkostnad om 68 mnkr inkl. moms
2. Att vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

De fyra fastigheter som berörs i detta projekt Fänkålen 1, Kryddnejlikan 1, Saffranet 1 och Vaniljstången 1 består av sju huskroppar och ligger på Russinvägen i Hökarängen. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1948.

Fasaderna tilläggsisoleras och putsas om och befintliga fönster byts till energiglasfönster. Investeringsutgiften bedöms till 68 mnkr.



Russinvägen, område 041, Hökarängen

Bakgrund

I fastigheterna som berörs i detta projekt Fänkålen 1, Kryddnejlikan 1, Saffranet 1 och Vaniljstången 1 har de putsade fasaderna uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lagas. Fastigheten Vaniljstången 1 innehåller en värmecentral som försörjer sju fastigheter och en tvättstuga som betjänar nästan hela Russinvägen med tvättmöjlighet. Fasaderna tilläggsisoleras och putsas om och befintliga fönster byts till energiglasfönster.

AB Stockholmshem

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

BOA: 6059 m²
Fasadarea: 6728 m²
Antal fönster: 833

Tidigare genomförda underhållsåtgärder är bl.a. 50-talsupprustning och aluminiuminklädning av fönster. I området finns ytterligare 12 huskroppar där liknande åtgärder är tänkta att hanteras i kommande projekt.

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

I aktuella byggnader har bärande putslager i fasader uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lagas. Akut skyddsputsning för att undvika olyckor utfördes 2018. I samband med att byggnaderna putsas om så tilläggsisoleras fasaderna och fönstren byts ut till nya energiglasfönster. Stockholms hem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna genomförs.

Planerade åtgärder

- Omputsning fasader 20 mm
- Putsning Sockel 20 mm
- Tilläggsisolering 30 mm
- Nya energiglasfönster/fönsterdörrar med korrekt luftflöde
- Återställning mark
- Takfot målas
- Nya stuprör
- Nya skärmtak, entrépartier
- Burspråkpartier anpassas till tilläggsisolering
- Ventilationsgaller i skafferier igensättes
- Nya invändiga inbrottsgaller i lokaler
- Sopnischluckor igensättes
- Injustering av ventilation och OVK
- Renovering av utvändiga källartrappor
- Balkongplåtar anpassas mot ny tilläggsisolerad fasad
- Handledare anpassas mot ny fasad
- Utvändigt draga elledningar förläggs i ny fasad

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projektmål/effektmål

- Åtgärda fasad och fönster som har uppnått sin tekniska livslängd.
- Förbättrad energiklass genom byte till energiglasfönster samt tilläggsisolering.
- Uppnå bedömd besparing avseende energi och värme
- Genomföra projektet inom angiven tid och budget
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor.

Ekonomi

Total projektbudget inkl. utredningar, projektering, byggherre-, entreprenad- och personalkostnader, risk, moms samt personalkostnader är 68 mnkr. Kalkylen har tagits fram av Stockholmsshems kalkylator i samråd med projektledare. Kostnader har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt.

Se Ekonomibilaga Fasadrenovering Hökarängen 2025-03-03.
(SEKRETESS)

3. Tider

Planerad start av entreprenaden under Q1 2026 och projektavslut under Q3 2028.

4. Energi

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

Fjärrvärme: 131 kWh/m² Atemp och år

Fastighetsel: 24 kWh/m² Atemp och år

Total energianvändning: 155 kWh/m² Atemp och år

Bedömd energianvändning genom byte till nya fönster samt tilläggsisolering i kWh/m² Atemp och år uppdelad på fjärrvärme och fastighetsel.

Fjärrvärme: 98 kWh/m² Atemp och år

Fastighetsel: 24 kWh/m² Atemp och år

Total energianvändning: 122 kWh/m² Atemp och år

Den årliga fjärrvärmebesparingen uppskattas till 353 MWh. Det ger en kostnadsbesparing på 431 tkr per år enligt 2025 års fjärrvärmeavtal.

5. Miljö

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

6. Risker

Att marknadsläget ser annorlunda ut när projektet ska handlas upp under Q4 2025 och att inkomna anbud överstiger kalkylen.

Bolagets synpunkter och förslag

I aktuella byggnader har fasad och fönster uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lagas. I samband med att byggnaderna putsas om så tilläggsisolerar fasaderna och fönstren byts ut till nya energiglasfönster. Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta genomförandebeslut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomibilaga Fasadrenovering Hökarängen 2025-03-03
SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-04-09
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2025-04-09