

**Handläggare**  
Patrik Andersson  
08-50839201

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Ombyggnad av fastigheten Socialministern 1 i Bagarmossen. Inriktningsbeslut**

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av 120 lgh inom fastigheten Socialministern 1 till en kostnad om 110 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

### **Sammanfattning**

Projektet omfattar renovering av 120 lägenheter i Socialministern 1 Byälsvägen 12 – 18 i Bagarmossen till en kostnad av 110 mnkr inkl. moms. Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1971. I samtliga byggnader finns det problem med återkommande vattenskador. Därför planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och därmed totalrenoveras samtliga badrum och toaletter. Köken renoveras däremot mer varsamt. Nya elinstallationer ska utföras.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas samt att antalet evakuerade lägenheter minimeras. Hyresgästerna erbjuds olika tillval.

### **Fastighetsinformation**

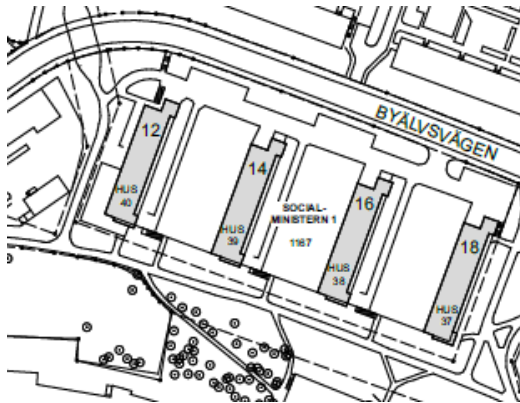
Fastigheten Socialministern 1 ligger i Bagarmossen. Fastigheten består av 4 huskroppar med ett gemensamt trapphus per huskropp. Husen är loftgångshus i 5 våningar med balkonger på andra sidan.

#### **AB Stockholmshem**

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



Fastigheten ligger i närheten av Bagarmossens skola, inte så långt från Nackareservatet.



Byggnadens lägenheter är fördelade på 100 st 3:or samt 20 st 4:or. I byggnaderna finns bl. lokaler och tvättstuga som är placerade i souterrängdelen samt två skyddsrum.

BOA: 9 180 m<sup>2</sup>

LOA: 414 m<sup>2</sup>

Kultuhistorisk klassificering är Gul.

### **Problembeskrivning**

Den tekniska livslängden är nådd för spill- och vattenstammarna.

Under projektets gång har vi även uppmärksammat att värmestammarna (1-rörssystem i sandbäddar) har återkommande läckage vilket kan orsaka stora och omfattande vattenläckor i lägenheter och lokaler. Värmestammarna ingår inte i projektet i det här skedet då utredning gällande omfattning och åtgärder pågår.

Vid tidigare ventilationskontroller har ett flertal brister noterats i lägenheterna och dessa ska nu utredas vidare. Fönsterventiler och köksventilation kommer att ses över

## Ärendet

### 1. Projektbeskrivning

- Nya stammar och rör för tappvatten, spillvatten samt komplettering av VVC
- Relining av dagvatten där behov uppstår
- Ny renoverade toaletter och badrum vilka förbereds för tvättmaskin
- Värmestam i badrum byts ut och kompletteras med nya radiatorer samt termostater
- Utredning av nya värmestammar i hela fastigheten
- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering.
- Nya volymkåpor installeras i kök
- Alla inbyggda garderober får nya gångjärn och målas utvändigt
- Ny elinstallation i lgh inkl. fler el-uttag och ny el-central med jordfelsbrytare samt ny el-servis
- Fönster och fönsterdörrar drevas och justeras
- Befintliga fönsterventiler ses över och utökas eller renoveras enligt resultat från inventering
- Förbättrat inomhusklimat såsom värmejustering och rättar till fel efter tidigare OVK- besiktning (ventilation)
- Tillval: kommod i badrum, induktionshäll, fristående kyl och frys samt fler kulörer på köksluckor, kakel mm.

Entreprenadform är Totalentreprenad i samverkan.

### 2. Projekt mål / effektmål

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

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

### 3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut är 110 mnkr. Kalkylen har tagits fram av extern kalkylator i samråd med projektchef. Kostnader har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt. Se Bilaga 1: Värde- & avkastningsberäkning Socialministern 1 (SEKRETESS)

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-05-27.

#### **4. Tider**

Genomförandebeslut är planerat till Q3 2025

Planerad produktionsstart i Q1 2029

#### **5. Energi**

Byte av blandare till snålspolande armatur, installation av IMD (individuell mätning och debitering) av varmvatten samt injustering av radiatorsystemet. Med föreslagna åtgärder uppskattas en energieffektivisering om ca 13 %.

Eftersom projektet fortfarande är i projekteringsfasen och omfattningen ännu inte är helt klar så bör energibesparingen ses som en uppskattning av möjlig energibesparing i det här skede för nämnda åtgärder.

##### **Befintlig energianvändning:**

Fjärrvärme: 85 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp.

Fastighetsel: 42 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp.

##### **Energianvändning efter:**

Fjärrvärme: 68 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp

Fastighetsel: 42 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp

Procentuell besparing Fjärrvärme: 20 %

Procentuell besparing Fjärrvärme + fastighetsel: 13 %

#### **6. Miljö**

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.

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

#### **7. NKI**

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

NKI-höjande åtgärder:

- Nya badrum
- Renovering kök samt ny volymkåpa (fläkt).

- Utrustning: förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag.
- Förbättrat inomhusklimat så som ventilation och värmejustering. Ovanstående åtgärder bör höja NKI framöver.

## **8. Avvikelser**

Projektet har sedan utredningsbeslutet ändrat upphandlingsform från Totalentreprenad till Totalentreprenad i samverkan. Dessutom har projektet förskjutits i tid för att entreprenadupphandlingen fick avbrytas detta på grund utav två överklaganden.

## **9. 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 2025-03-18

## **10. Evakueringar**

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer troligen att behöva göras.

## **11. 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 tex. 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 en modernisering av elinstallationerna samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget fortsatt arbete i syfte att få återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD  
AB Stockholmshem

Patrik Andersson  
Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholmshem

## **Bilagor**

1. Värde- & avkastningsberäkning Socialministern 1  
(SEKRETESS)

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-05-28
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2025-05-28