

Handläggare
Thomas Franzén
08-50839582

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Fasadrenovering för fastigheten Vestibulen 2 i Hässelby strand. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna fasad- och fönsterrenovering i fastigheten Vestibulen 2 med en total projektkostnad om 87 mnkr inkl. moms
2. Att ge vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Fastigheten Vestibulen 2 består av tre huskroppar och ligger på Fyrspannsgatan i Hässelby strand. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1955–1956.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering, vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärderna genomförs. I aktuella byggnader har fasaderna 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. Värmeåtervinning av frånluften installeras. Investeringsutgiften bedöms till 87 mnkr inklusive moms.



Vestibulen 2, Hässelby strand

Bakgrund

I fastigheten Vestibulen 2 har putsfasaderna uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lappas och lagas. I samband med omputsning så tilläggsisoleras fasaden och fönster renoveras och kompletteras med energiglasfönster.

AB Stockholmshem

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

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

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

BOA: 12 570 m²
Fasadarea: 6 578 m²
Antal fönster: 1 029 st

Ärendet

1. Projekt- och problembeskrivning

I aktuella byggnader har bärande putslager i fasader uppnått sin tekniska livslängd och kan inte längre lappas och lagas. I samband med att byggnaderna putsas om så tilläggsisoleras fasaderna och fönstren renoveras och kompletteras med energiglasfönster (energikassetter). Fönsternas placering ändras ej. 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
- Uppfräsning för friskluftsventiler
- Ny OVK
- Installera värmeåtervinning av frånluften

Entreprenadform är totalentreprenad.

2. Projekt mål/effekt mål

- Åtgärda fasad och fönster som har uppnått sin tekniska livslängd
- Förbättrad energiklass genom komplettering med energiglasfönster samt tilläggsisolering
- 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, byggherre-kostnader, entreprenadkostnader, risk, moms och personalkostnader är 87 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 Ekonomibilaga fasadrenovering Vestibulen 2 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: 109 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 4,4 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 113,5 kWh/m², Atemp, år

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

Fjärrvärme: 71 kWh/m², Atemp, år

Fastighetsel: 5,9 kWh/m², Atemp, år

Total energianvändning: 77 kWh/m², Atemp, år

Den årliga fjärrvärmebesparingen uppskattas till 722 MWh. Den årliga förbrukningen av fastighetsel ökar med 29 MWh. Det ger en kostnadsbesparing på 936 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

Det finns en risk 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, så finns möjligheten att också tilläggsisolera fasaden, komplettera fönster med energiglas (energikassetter) och återvinna värmen ur frånluften. 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 Vestibulen 2 2025-05-20 –
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