

**Handläggare**  
Lisa Sundström  
08-50839587

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Ombyggnad av fastigheten Handelsministern 1 i Bagarmossen. Genomförandebeslut

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna genomförandebeslut för ombyggnad av 120 lgh samt allmänna ytor och lokaler inom fastigheten Handelsministern 1 till en kostnad om 166 mnkr inkl. moms
2. Att ge Vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

### Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 120 lägenheter inom fastigheten Handelsministern 1 på Byälvsvägen 30-38 i Bagarmossen. Investeringskostnaden uppgår till 163 mnkr inkl. moms i kostnadsläge maj 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2027 års kostnadsläge till 166 mnkr.

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 och värmesystemet byts ut i hela fastigheten. Hyresgäster erbjuds olika tillval.

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

### Fastighetsinformation

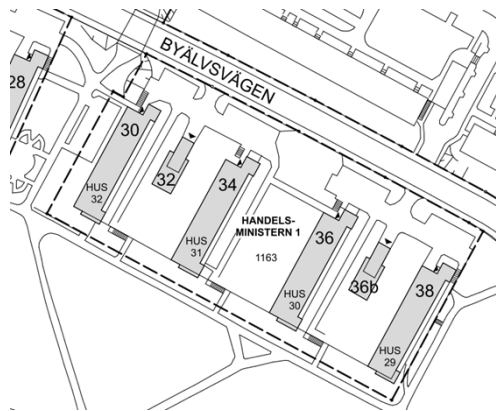
Fastigheten Handelsministern 1 är belägen på Byälvsvägen 30-38 i Bagarmossen. Fastigheten består av fyra huskroppar med ett gemensamt trapphus per huskropp. Husen är loftgångshus i fem våningar med balkonger på andra sidan. I byggnaderna finns bl.a. lokaler och tvättstuga i souterrängdelen. Garage, två skyddsrum och förråd finns på källarplanet.

#### AB Stockholmshem

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



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



Byggnadens lägenheter är fördelade på 20 st 2:or, 20 st 2,5:or, 60 st 3:or samt 20 st 4:or.

BOA: 9 160 m<sup>2</sup>;

LOA 651 m<sup>2</sup>; LOA Garage: 1 825 m<sup>2</sup>

Kulturhistorisk 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. Utredning gällande omfattning och åtgärder har genomförts vilket resulterat i att även byte av värmesystemet i hela fastigheten ingår i detta projekt.

### Ärendet

#### 1. Projektbeskrivning

- Nya stammar och rör för tappvatten, spillvatten samt komplettering av VVC
- Relining av dagvatten där behov uppstår
- Byte av värmestammar i hela fastigheten. (Byte från ett- till tvårörssystem.) Samtliga cirkulationspumpar byts.

- Nya radiatorer samt termostater i alla lägenheter och lokaler samt tvättstugor
- Nytt undertak i lokaler och allmänna utrymmen
- Renovering av toaletter och badrum vilka förbereds för tvättmaskin
- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering
- Nya volymkåpor (fläkt) installeras i kök
- Gångjärn på köksluckor bytes
- Målning av väggar och tak i kök
- Alla inbyggda garderober får nya gångjärn och målas utvändigt
- Ny elinstallation i lägenheter 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 rätta till fel efter tidigare OVK- besiktning (ventilation)
- Installation av individuell mätning (IMD) för tappvarmvatten.
- 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**

- 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**

Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut är 166 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).

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-08-19.

#### **4. Tider**

Produktionsstart är planerad till oktober 2025

Beräknad färdigställandetid är Q2 2027.

#### **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 15%.

##### **Befintlig energianvändning:**

Fjärrvärme: 107 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp.

Fastighetsel: 27 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp.

Total energianvändning: 134 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

##### **Energianvändning efter:**

Fjärrvärme: 91 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp

Fastighetsel: 27 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp

Total energianvändning: 118 kWh/m<sup>2</sup>, Atemp, år

#### **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 och jordade eluttag
- Förbättrat inomhusklimat så som ventilation och värmejustering.

## 8. Avvikelser

Projektets omfattning har ökat då värmesystemet i hela fastigheten behöver bytas. Detta innebär längre produktionstid samt merarbeten i allmänna utrymmen och lokaler. Ett exempel är att lokalernas undertak behöver rivas och ersättas på grund av att de flesta stammar går genom dem.

## 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 2025-03-19.

## 10. Evakueringar

Projektet ska 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 behöva evakueras.

## 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 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 en modernisering av elinstallationerna samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Sammantaget föreslår bolaget att fastigheten renoveras i enlighet med detta genomförandebeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD  
AB Stockholms hem

Anja Norman  
Tf Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholms hem

## Bilagor

1. Värde- och avkastningsberäkning Handelsministern 1 -  
SEKRETESS

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-09-03
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-09-03