

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Kannan 16 i Vasastaden. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

1. Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att godkänna genomförandebeslut för ombyggnad av fastigheten Kannan 16 till en investeringskostnad om 209 mnkr inkl. moms
2. Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 84 lägenheter inom fastigheten Kannan 16 i Vasastaden till en investeringskostnad om 200 mnkr inkl. moms i kostnadsläge december 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2028 års kostnadsläge till 209 mnkr.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1964. Fastigheten har problem med återkommande vattenskador varför det krävs utbyte av vatten-, dagvatten- och avloppsstammar i hela fastigheten. Kök, badrum och WC renoveras och hyresgästerna kommer att erbjudas olika tillval. Allmänna utrymmen och kontor fräschas upp. Ny el installeras i hela fastigheten enligt dagens standard. Balkonger och balkongräcken åtgärdas. Fjärrkyla kommer att dras in och installeras i fastighetens lokaler och kontor. Fyra lokaler belägna en halv trappa upp byggs om till fem nya lägenheter.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas samt att ombyggnaden sker med kvarboende hyresgäster.

Fastighetsinformation

Fastigheten Kannan 16 är belägen vid Norrbackagatan i Vasastaden, intill Norra Tornen och ca 100 m från kommande tunnelbanestation Hagastaden. Fastigheten är bebyggd med en byggnad med åtta trapphus. Byggnaden har fem bostadsvåningar med lokalytor placerade en trappa upp och en halvtrappa ner från gatuplan samt garage i två våningar. Kvarteret har en ljus gård vilken bara nås från trapphusen.

AB Stockholmshem

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

Byggnaden har 84 lägenheter fördelade på 5 st 1:or; 17 st 2:or; 49 st 3:or, 12 st 4:or samt 1 st 5:a. Bostadsarean (BOA) uppgår till 6 288 m² och lokalaräan (LOA) till 1 947 m². Byggnaden är inte kulturhistoriskt klassificerad.



Ärendet

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1964. Den tekniska livslängden är nådd för spill- och vattenstammarna. Fastigheten har problem med återkommande vattenskador varför det krävs utbyte av vatten-, dagvatten- och avloppsstammar i hela fastigheten. Kök, badrum och WC renoveras och hyresgästerna kommer att erbjudas olika tillval. Allmänna utrymmen och kontor fräschas upp. Ny el installeras i hela fastigheten enligt dagens standard. Balkonger och balkongräcken åtgärdas. Fjärrkyla kommer att dras in och installeras i fastighetens lokaler och kontor.

Fyra lokaler belägna en halv trappa upp byggs om till fem nya lägenheter.

Stockholmshem tillämpar sedan några år varsam renovering vilket innebär att endast de mest nödvändiga åtgärder vidtas samt att ombyggnaden sker med kvarboende hyresgäster.

1. Projektbeskrivning

Följande åtgärder planeras i lägenheter och allmänna utrymmen:

- Nya stammar och rör för tapp-, dag- och spillvatten samt komplettering av VVC
- Relining av liggande stammar i källare, där behov uppstår, samt vid åtgärder mellan byggnaderna
- Injustering av värmesystem med nya radiatorventiler och termostater i hela huset
- Alla badrum renoveras med nya tätskikt, nytt kakel och klinker, ny inredning, nytt porslin, nya blandare samt nya undertak
- Badrum förbereds för elektrisk handdukstork och tvättmaskin
- Badrumsdörrar målas invändigt
- Ny elinstallation i lägenheter inkl. fler eluttag i kök och ny el-central med jordfelsbrytare
- Köken renoveras enligt principen Varsam renovering
- Trapphus och källargångar målas, ny el-dragning och närvarostyrd belysning
- Lägenhetsdörrar byts till säkerhetsdörrar
- Tvättstugan renoveras och maskinparken byts samt ny grovtvättstuga uppförs enligt samråd
- Nytt källsorteringsrum med bättre tillgänglighet
- Balkonger renoveras
- Balkongräcken och skärmar byts ut
- Ny utökad el-servis och el-central till garaget (laddplatser installeras i separat projekt)
- Relining av dagvattenledningar mellan gårdsbjälklag och garage
- Fjärrkyla dras in i fastigheten och förbereds för lokalerna
- Fler cykelplatser ordnas på gården och inomhus

Tillval/utökad nivå: Hyresgästerna har möjlighet att välja nytt kök samt handdukstork i badrum.

Följande åtgärder planeras i lokaler/kontor:

- Fyra lokaler belägna en halv trappa upp byggs om till fem lägenheter.
- Övriga kontorslokaler renoveras med nya stammar och rör, ny el-dragning, nya eller renoverade wc/dusch och pentry samt nya ytskikt.

Ombyggnad av lokaler till butikslokaler en halv trappa ner ingår inte i detta projekt utan kommer utföras i ett separat projekt.

Utredningar som kvarstod vid inriktningsbeslutet har nu genomförts med följande resultat:

- **Kontroll av status på värmerör och radiatorer:** Byte av radiatorventiler, termostater och stamventiler samt injustering ingår i projektet. Renovering av hela värmesystemet behöver genomföras framöver vilket får göras i ett separat projekt.
- **Kontroll av tätskikt på gård:** Provgroparna visade torr isolering, vilket indikerar att tätskiktet fortsatt fungerar som avsett. Byte av tätskikt är därmed inte aktuellt och kan hanteras i ett separat framtida projekt där även gårdens ytskikt byts ut.
- **Kontroll av isoleringen i utfackningsväggar och fönsterbröstningar på gårdssidan:** Tilläggsisolering av utfackningsväggar är lämpligt att göra i samband med senare projekt för fasadrenovering.

I sent skede i projektet, i och med att mer omfattande inventering och projektering gjorts, har följande åtgärder tillkommit:

- Ombyggnad av ventilationen integreras i detta projekt (tidigare tänkt som ett separat projekt)
- Montage av nya ventilationskanaler, gäller även i lokaler
- Asbestsanering av ventilationskanaler i badrum och kök fram till stående stam.
- Mer omfattande sanering pga. nya asbestkrav
- Upprustning av förvaltningslokal ca 30 m²
- Kyla till lokalerna en halv trappa upp
- Diverse mindre arbeten som ex. målning i kök, utbyte av fler köksskåp, Aptus bokningstavla m. m.

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projektmål / effektmål

- Hålla tidplan och projektbudget samt vara kostnadsmedvetna i alla val
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor
- Arbeta aktivt med riskhantering under hela projektet speciellt med hänsyn till kvarboende hyresgäster.
- Förlänga fastighetens livslängd
- Minska antalet vattenskador
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet

3. Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 200 mnkr inkl. moms i kostnadsläge december 2025. Totala investeringskostnaden inkl. moms, personalkostnader samt index till projektets slut bedöms till 209 mnkr, se ekonomisk redovisning i bilaga 1 (SEKRETESS).

Kalkyl har tagits fram tillsammans med entreprenören under Fas 1. Kostnaderna har granskats av vår interna kalkylator. Mängder, enhetspriser och offerter har granskats och kontrollerats mot en kontrollkalkyl som upprättats av ramavtalad konsult.

Styrelsen fattade inriktningsbeslut 2025-09-16 med en investeringskostnad om 193 mnkr inkl. index till projektets slut. Efter detta beslut har ytterligare åtgärder funnits nödvändiga och inkluderats i projektet vilket innebär att investeringskostnaden nu är något högre. Investeringsrådet behandlade ärendet 2026-03-31.

4. Tider

Produktionsstart planeras Q2 2026 för balkonger och Q3 2026 för övriga åtgärder. Beräknat slutdatum för hela projektet är Q2 2028.

5. Energi

Följande åtgärder inom detta projekt bidrar till energibesparing:

- Injustering av värmesystemet
- Byte av blandare i kök och badrum
- Ny maskinpark i tvättstuga
- Utbyte till närvarostyrd LED-belysning i trapphus, källargångar och på gården
- Injustering ventilation
- Nya vitvaror

Befintlig energianvändning:

Uppvärmning: 53,6 kWh/m², Atemp, år.

Fastighetsel: 28,5 kWh/m², Atemp, år.

Total energianvändning: 82 kWh/m², Atemp, år

Bedömd energianvändning efter:

Uppvärmning: 50,9 kWh/m², Atemp

Fastighetsel: 26,3 kWh/m², Atemp

Total energianvändning: 77,2 kWh/m², Atemp, år

Solcellsinstallation är inte aktuellt i detta projekt. Det kan eventuellt ske när plåttaken byts om ca 7–12 år.

6. Miljö

Asbestsanering utförs i erforderlig omfattning i byggdelar som berörs av renoveringen. Enligt miljöinventering så finns det asbest i kakelfix och fog, rörisolering, mattlim samt eternitskivor på balkonger.

Klimatberäkning kommer att utföras under genomförandeskedet där entreprenören tillhandahåller underlag för klimatberäkning. Sårbarhetsanalys avseende skyfall har beaktats och inga åtgärder krävs

7. Kundundersökning (NKI)

Inga nya resultat från hyresgästenkäten finns sedan 2017 då samråd inför ombyggnaden inleddes. Resultatet 2017 var 78,7.

NKI-höjande åtgärder i projektet:

- Nya badrum
- Utrustning: förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin, fler eluttag samt jordade eluttag.

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Samråd med hyresgästerna är avslutat. Överenskommelse med hyresgästföreningen tecknades 2018 och reviderades 2020-10-27. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden behandlades ärendet av hyresnämnden som godkände åtgärderna 2023-09-04.

9. Evakueringar

Vi planerar för kvarboende utom för boende i 1 rum och kök och för personer med särskilda behov vilka kommer att evakueras. Det finns många äldre hyresgäster i fastigheten vilka vi kommer erbjuda extra hjälp med bland annat ner- och uppackning av kök och badrum samt flytt av möbler från arbetsytor. Vi kommer även att ordna dagrum med möjlighet till hemarbete, vila, matlagning, dusch och WC för de boende.

10. Risker

- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden
- Projektets centrala läge försvårar transporter, materialförvaring och etablering.
- Kvarboende och centralt läge kräver extra stor hänsyn till hyresgäster och kringboende under projektets genomförande.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador. Vidare behövs en modernisering av elinstallationerna samt driftoptimering för att sänka energianvändningen. Positivt är också att vi kan bygga om fyra lokaler till nya lägenheter. 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 Kannan 16 - SEKRETESS

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>