

**Handläggare**  
Patrik Andersson  
08-50839201

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 på Södermalm. Inriktningsbeslut

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till en kostnad om 490 mnkr inkl. moms.
2. Kommunfullmäktige förslås godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Linjalen 8 till en till en kostnad av 490 mnkr inkl. moms.
3. Att ge VD uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

### Sammanfattning

Projektet omfattar ombyggnad av 460 lägenheter i fastigheten Linjalen 8 på Södermalm till en kostnad om 440 mnkr inkl. moms i kostnadsläge maj 2025. Kostnaden bedöms indexuppräknad till 2029 års kostnadsläge till 490 mnkr. Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1969–70. I byggnaderna finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras utbyte av vatten- och avloppsstammar och renovering av badrum. Dessutom planeras det för ny elinstallation, nya el undercentraler samt en del av liggande stammar.

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

### Fastighetsinformation

Fastigheten Linjalen 8 på Södermalm består av fem skivhus i sju våningar varav ett större utformat hus. Det finns en övre och nedre källare med garage i två plan med entré från Magnus Ladulåsgatan. Bostadsentréerna är från gården. Gården/gårdsbjälklaget och tätskiktet har rustats upp i omgångar under årens lopp. Den senaste stora gårdsupprustningen inkl. tätskikt gjordes 2004–2005. Även garagebjälklagen har genomgått flera reparationer.

#### AB Stockholmshem

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



Byggnaderna innehåller totalt 487 lgh fördelade på

43 st 1:or, 80 st 2:or, 224 st 3:or, 65 st 4:or, 48 st 5:or.

I fastigheten finns även 27 studentlägenheter, vilka dock inte ingår i detta projekt.

BOA: 40 057 m<sup>2</sup>; LOA 29 691 m<sup>2</sup>

Kulturhistorisk klassificering saknas.

### **Problembeskrivning**

Den tekniska livslängden för stammarna är nådd och de är i mycket dåligt skick. Köksluckor och garderobsluckor har pinngångjärn som i allt större utsträckning börjat lossna.

På Åsögatan 46–65 byttes liggande stam 2020 och i skyddsrum är det utbytt tidigare år, men i övrigt är det originalstammar i mycket dåligt skick.

Huvudledningar för KV (förmodligen galvaniserade rör), VV, VVC och värmevatten är förlagda i rörstråk i undertak i källarvåning och i stort sett original. Originalisolering är i dåligt skick och trasig. Ventilerna är gamla och en del läcker samt märkning saknas.

Invändig takavvattning är delvis åtgärdad men skicket behöver ses över.

Elinstallationerna är generellt i originalsckick och standard.

### **Ärendet**

#### **1. Projektbeskrivning**

- Nya avloppsledningar
- Nya kall- och varmvattenledningar
- Nya vvc-ledningar
- Kök renoveras genom ommålning/lackning luckor, nya beslag, bänkbelysning och blandare bytes
- Generellt byte av pinngångjärn i lägenheten
- Badrum/duschrumbadkar helrenoveras. Badkar ersätts i första hand med dusch om möjligt
- Separat wc helrenoveras
- Byte från två- till engreppsblandare
- Tätning av fönster

- Byte av elinstallationer och uppdatering till dagens standard
- Byte av el-stigarledning där det saknas 3-fas
- Väggar och tak på balkonger målas om med anpassad färg vid behov
- Ventilation i källare åtgärdas och gamla installationer demonteras
- Byte av golvbrunnar i tvättstugor
- Flertalet förskolor i området byggs om till lägenheter
- Byte/modernisering av tre elcentraler i källare

Entreprenadform är Totalentreprenad.

## **2. Projekt mål / effektmål**

- Förlänga fastighetens livslängd
- Förbättra inomhusklimatet
- Minska risken för vattenskador
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande
- Hålla tidplan och projektbudget samt vara kostnadsmedvetna i alla val

## **3. Ekonomi**

Total projektbudget inkl. personalkostnader är kalkylerad till 440 mnkr inkl. moms i kostnadsläge maj 2025. Kalkylen visar att ett lönsamt projekt kan uppnås med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram i samråd med bolagets upphandlade fastighetsvärderare. Kostnaden bedöms indexuppräknad till 490 mnkr i 2029 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål+ 0,5 % används som index för kostnadsutveckling. Totalt 2,5%).

Kalkylen har tagits fram av intern kalkylator i samråd med projektchef (bilaga 1). Kostnaderna har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt.

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-05-27.

## **4. Tider**

Planerad start av Hyresgästgodkännande i Q3 2025.

Planerad produktionsstart beräknas ske i Q4 2026/Q1 2027.

Planerat projektavslut beräknas till Q4 2029.

## **5. Energi**

I projektet har det identifierats ett antal åtgärder som vid ett genomförande kommer påverka energianvändningen:

- Stambyte med byte från två- till engreppsblandare
- Tätning av fönster
- Fönsterrenovering med installation av energiglas

- Injustering av värme och ventilation

Fönsterrenovering, injustering av värme och injustering av ventilation kommer att utföras i ett separat projekt framöver när fönsternas förväntade livslängd har uppnåtts. Tätning av fönster och blandarbyte ligger dock kvar i detta projekt. Av dessa två åtgärder är det endast blandarbytet som ger tillräckligt stor besparing för att göra en energiberäkning. Utöver föreslagna åtgärder föreslås att utreda spillvattenvärme-växling i detta projekt.

**Befintlig energianvändning:**

Totalt 100,5 kWh/m<sup>2</sup>,år

Fjärrvärme: 89,4 kWh/m<sup>2</sup>,år och

Fastighetsel: 11,0 kWh/m<sup>2</sup>,år

**Energianvändning efter blandarbyte** (spillvattenvärmeväxling är inte inkluderat): Totalt 95,0 kWh/m<sup>2</sup>,år

Fjärrvärme: 84,0 kWh/m<sup>2</sup>,år och

Fastighetsel: 11,0 kWh/m<sup>2</sup>,år

**Procentuell besparing för blandarbyte**, (spillvattenvärmeväxling är inte inkluderat): 5,4 % totalt

Resultatet av nuvarande beräkning gäller under förutsättning att samtliga befintliga blandare är av tvågreppstyp och att samtliga blandare byts till ny, snålspolande armatur.

**6. Miljö**

I projekt Omr. 109 Upprustning brandgata där vi rustar upp brandgatan som går genom hela Linjalen, har vi med planteringsbäddar och biokolssubstrat för att omhänderta skyfall.

Badkar föreslås bytas ut till dusch för minskad vattenförbrukning. Vi strävar efter att återbruka/återanvända så mycket som möjligt av det material som är i gott skick.

Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det förekommer både i lägenheterna och i andra utrymmen. Asbest finns i bl.a. isolering för rör, kakelfix, i eternitskivor på vägg vid balkong och i fönsterbänk.

**7. NKI**

I Linjalen 8 når samtliga delindex och index upp till våra mål med undantag för lägenheten där de främsta förbättringsområdena finns. Hyresgästerna ger i NKI-undersökningen låga betyg för underhåll, temperatur och värmekomfort (vinter) samt luftkvalitet och ventilation.

Förbättrat inomhusklimat så som injustering av ventilation och värme samt isolering av fönster ingår inte i detta projekt utan ingår i ett separat projekt framöver enligt punkt 5.

NKI-höjande åtgärder:

- Nya badrum
- Renoverade kök

## **8. Hyresgästgodkännande**

Samrådsmöten med hyresgästerna startade 2024-11-04 och beräknas pågå till juni 2025.

Hyresgästerna kommer få möjlighet att göra tillval i olika nivåer för kök och bad t.ex. kommod, belysning samt eluttag på balkong.

## **9. Evakueringar**

Projektet ska i första hand genomföras med kvarboende men evakuering av vissa hyresgäster kommer troligen att behöva göras, främst av äldre- och funktionsnedsatta hyresgäster, men det kan även bli aktuellt för boende i de minsta lägenheterna.

## **10. Risker**

- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem
- Hyresgästprocessen blir utdragen och tar lång tid
- Myndighetsbeslut kan fördröja tidplan
- Komplikationer i nya tekniska lösningar

Åtgärder som planeras att vidtas för att motverka att ovanstående risker infaller:

- Tät och löpande kommunikation med hyresgäster före och under projektet. Tillvarata erfarenheter från nyligen genomförda projekt.
- Två samrådsmöten kvarstår. Fortsatt tät dialog med hyresgäster och hyresgästföreningen. Omfattande informationsmaterial framtagen.
- Tidig kontakt med myndighet/förvaltning. Granskning av handlingar innan inlämning.
- Genomgång av handlingar med expertis inom bolaget inför upphandling samt tätt samarbete med upphandlad entreprenör.

## **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. Sammantaget föreslår bolaget fortsatta utredningar och genomförande av hyresgästgodkännandeprocessen i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD  
AB Stockholmshem

Patrik Andersson  
Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholmshem

**Bilaga**

1. Värde- och avkastningsberäkning Linjalen 8 (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