

**Handläggare**  
Patrik Andersson  
08-50839201

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Ombyggnad av fastigheten Vattenpasset 10 på Södermalm. Inriktningsbeslut

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Vattenpasset 10 till en kostnad om 190 mnkr inkl. moms.
2. Att ge VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

### Sammanfattning

Projektet omfattar renovering av 139 lägenheter i fastigheten Vattenpasset 10 på Södermalm till en kostnad om 190 mnkr inkl. moms.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1973. I byggnaden finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras för 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 genomförs med kvarboende hyresgäster.

### Fastighetsinformation

Fastigheten Vattenpasset 10 på Södermalm består av ett skivhus i åtta våningar med nio portar längs Magnus Ladulåsgatan 14–30. På fastigheten finns ytterligare två byggnader (Luthens gränd 5–21 och Magnus Ladulåsgatan 8) med byggår 1990 som inte berörs av detta projekt.

Byggnaderna innehåller 139 lgh fördelade på 23 st 1:or, 33 st 2:or, 54 3:or samt 29 st 4:or.

BOA: 14 708 m<sup>2</sup>; LOA 6 174 m<sup>2</sup>

Kulturhistorisk klassificering saknas.

**AB Stockholmshem**

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



### Problembeskrivning

Fastigheten är i behov av en upprustning med stambyte då den tekniska livslängden på stammarna är uppnådd och i dåligt skick. Köksluckor och garderobluckor har pinngångjärn som i allt större utsträckning har börjat lossna.

Totalt finns 28 duschrum och 116 badrum

Det är plastmatta på golv och väggar i ej renoverade badrum. Ca 28 badrum är redan renoverade med klinkergolv och kakel på väggar, nytt porslin mm i samband med två stora vattensador som varit.

Elinstallationerna är generellt i originalsckick och standard.

Några balkonger mot ena gaveln har lite större skador.

Maskinpark i tvättstugan är från 2007 och måste bytas.



## 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/duschrum helrenoveras. Badkar ersätts i första hand med dusch om möjligt.
- Byte från två- till engreppsblandare
- Separat wc helrenoveras
- Stambyte inkl. relining/byte av liggande stam.
- Avstängningsventiler byts om det inte är gjort.
- Värmestammar och radiatorer byts ut till nya.
- Injustering värme
- Ny elinstallation, nya elcentraler med jordat utförande, 3-fas och jordfelsbrytare.
- Byte del av el-servis som är original till 5-ledarsystem.
- Elcentral i källare flyttas till intilliggande utrymme
- Nya serviceledningar från gatan.
- Tvättstuga renoveras med nya maskiner
- Balkonger ses över och renoveras vid behov.
- Inbyggda invändiga stuprör byts och sandfångsbrunnar flyttas om möjligt utanför byggnaden eller till utrymmen där de är enkelt att komma åt.
- Rörstråk i källare kontrolleras vidare i kommande skeden och byts vid behov eller isoleras om i det fall isolering saknas eller är skadad. Ej tidigare utbytta avstängningsventiler byts.

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. moms, personalkostnader samt index till projektets slut är 190 mnkr. Kalkylen har tagits fram av intern kalkylator i samråd med projektchef. Kostnader har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt. Se Bilaga: Värde- och Avkastningsberäkning Vattenpasset 10 (SEKRETESS)

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-05-27.

### 4. Tider

Genomförandebeslut är planerat till Q4 2025

Planerad produktionsstart i Q1 2026

### 5. Energi

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

- Stambyte med byte från två- till engreppsblandare
- Byte av radiatorsystem inkl. justering
- Status på fönster och tilluft utreds

Utredning av fönster har gjorts vilket visade på att de inte behöver renoveras i dagsläget. Status på tilluftsventiler kvarstår, mätning av luftflödena i lägenheterna kommer ske under projektet för att säkerställa hyresgästernas luftkvalitet.

Utöver föreslagna åtgärder föreslås att utreda spillvattenvärmeväxling i detta projekt.

#### **Befintlig energianvändning:**

Totalt 80,1 kWh/m<sup>2</sup>, år totalt

Fjärrvärme: 59,5 kWh/m<sup>2</sup>, år och

Fastighetsel: 20,6 kWh/m<sup>2</sup>, år

**Energianvändning efter blandarbyte** (spillvattenvärmeväxling är inte inkluderat): Totalt 74,7 kWh/m<sup>2</sup>, år

Fjärrvärme: 54,1 kWh/m<sup>2</sup>, år och

Fastighetsel: 20,6 kWh/m<sup>2</sup>, år

**Procentuell besparing:** 6,7 % av energin 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**

Utredning om projektet är av den omfattningen att det ska efterleva stadens riktlinjer och åtgärdsnivåer för en hållbar dagvattenhantering ska göras.

Fastigheten har en skyfallsrisk enl. utredning av Tyréns som tagit fram förslag på åtgärd för att skydda fastigheten för både skyfall och solinstrålning. Detta hanteras i ett pågående separat projekt.

## **7. NKI**

Trivseln i området är överlag god. De frågor i Produktindex som får sämst resultat är utrustning, underhåll, luftkvalitet/ventilation och ljudmiljö/ljudisolering vilka samtliga bör bli bättre med detta projekt.

Hyresgästerna är väldigt nöjda med utemiljön. Inga åtgärder förutom åtgärd av tätskikt gårdsbjälklag är planerade i projektet.

## **8. Hyresgästgodkännandeprocessen**

Samråd med hyresgästerna är avslutat och överenskommelse med hyresgästföreningen tecknades 2024-03-26. Eftersom inte alla hyresgäster godkände ombyggnaden är ärendet f.n. under behandling av hyresnämnden.

Hyresgästen kommer få möjlighet att göra tillval i olika nivåer för kök och bad t.ex. kommod, belysning samt eluttag på balkong. Nytt kök som tillval ses över men är ej beslutat.

## **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 kan även bli aktuellt för boende i de minsta lägenheterna.

## **10. Risker**

- Asbest förekommer i rörisolering, skivfyllningar fönster osv
- Vi har flera stora lokalytor med daglig verksamhet som har många besökare utifrån. Detta måste hanteras i projektet
- Innerstadsläge och svårt att hitta uppställningsplats på egen mark
- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem
- Hyresgästprocessen blir utdragen och tar lång tid
- Komplikationer i nya tekniska lösningar

**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. Sammantaget föreslår bolaget fortsatta utredningar i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD  
AB Stockholmshem

Patrik Andersson  
Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholmshem

**Bilagor**

1. Värde- och Avkastningsberäkning Vattenpasset 10  
(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