

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Hagen 23 på Södermalm. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

- Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Hagen 23 till en investeringskostnad om 106 mnkr inkl. moms
- Att ge Vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

Projektet omfattar en ombyggnad av 77 lägenheter inom fastigheten Hagen 23 på Södermalm till en investeringskostnad om 100 mnkr inkl. moms i kostnadsläge maj 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2028 års kostnadsläge till 106 mnkr.

Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1962-65. Fastigheterna har höga kostnader för att åtgärda akuta vattenskador pga. dåliga stammar och är därför i stort behov av stambyte. Kök och badrum renoveras och hyresgäster erbjuds olika tillval. Ny el monteras.

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

Fastighetsinformation

Fastigheten Hagen 23 är belägen på Södermalm, i centrala Stockholm. Byggnaden har sex våningar samt källare och vind. I källaren finns teknikutrymmen, garage och grovsoprum. På vinden finns förråd. I bottenplan finns lokaler samt entré till tunnelbana.

Byggnaden innehar 77 lägenheter vilka är fördelade på 59 st 1 rok, 12 st 2 rok och 6 st 4 rok.

I fastigheten finns även ett stort garage vilket delas med fastigheten Hagen 26 och hyrs ut av Stockholm Parkering

BOA: 3 655 m²; LOA 508 m²

Kulturhistorisk klassificering: är ej klassad.

AB Stockholmshem

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



Problembeskrivning

Den tekniska livslängden är nådd för spill-, vatten- och värmestammarna vilka har återkommande läckage. Elen är original och i behov av helrenovering. Många kök är original med tvågreppsblandare, ingen ventilationskåpa, grunda skåpsstommar samt köksbänkar på olika höjd och vissa saknar stänkskydd. Tvättstugor i original är i behov av renovering.

Ärendet

1. Projektbeskrivning

- Stambyte
- Samtliga tapp/kall-, varm-, och varmvattencirkulation byts i sin helhet
- Nya injusteringsventiler och avstängningsventiler på varje stam.
- Samtliga värmestammar byts och nya radiatorer sätts in i lägenheterna.
- Nya undercentraler

- Nya inkommande kallvattensserviser
- Ny inkommande sprinklerservis
- Nya el-serviser.
- Förbereda för el-bilsladdning, 100A.
- Trygghetspaket med glas i nya dörrar till allmänna utrymmen
- Komplettering av partier i korridorer, pga. utrymning vid brand.
- Undertak sätts i korridorer för att dölja installationer.
- Nya entrépartier mot innergården
- Enklare renovering på innergården.
- Solceller monteras på tak.
- Helrenovering av badrum, inkl. tillhörande innerdörr
- Återstående vattenburna handdukstorkar rivs och ersätt med elektriska handdukstorkar
- Köken renoveras enligt principen *Varsam renovering*.
- Ommålning av kökssnickerier alternativt helt nya kök
- Hyresgästerna kommer erbjudas tillval i kök & badrum så som duschvägg, elektrisk handdukstork och nytt kök

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / effektmål

- Hålla beslutade tider och kritiska deltider.
- Hålla beslutad budget och vara kostnadsmedveten i alla val
- Noll miljö- och arbetsmiljöolyckor
- Inga fel och brister skall kvarstå vid överlämnandet till förvaltning
- Minska risken för vattenskador
- Öka byggnadens livslängd
- Förbättra inomhusklimatet
- Minska energiförbrukning
- Förbättra standarden och NKI-resultatet

3. Ekonomi

Projektet omfattar ombyggnad av 77 lägenheter inom fastigheten Hagen 23 på Södermalm till en investeringskostnad om 100 mnkr inkl. moms i kostnadsläge maj 2025. Total projektbudget inkl. moms, personalkostnader och index till projektets slut är 106 mnkr.

Kalkyl har tagits fram av extern kalkylator i samråd med projektchef. Kostnaderna har stämts av med erfarenheter från motsvarande pågående samt nyligen avslutade projekt. Se ekonomisk redovisning i bilaga 1.

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-08-19.

4. Tider

Planerad start av Hyresgästgodkännandeprocessen i Q4 2025
Genomförandebeslut är planerat till Q2 2027
Planerad produktionsstart i Q2-Q3 2027.
Planerad färdigställandetid Q4 2028.

5. Energi

Följande åtgärder inom detta projekt bidrar till energibesparing:

- Injustering av värmesystemet
- Byte av blandare i kök och badrum
- Installation av solceller på södra delen av taket.

Befintlig energianvändning:

Fjärrvärme: 79,7 kWh/m², Atemp, år.

Fastighetsel: 14,6 kWh/m², Atemp, år.

Total energianvändning: 94,3 kWh/m², Atemp, år.

Energianvändning efter installation av solceller:

Uppvärmning: 73,8 kWh/m², Atemp, år.

Fastighetsel: 12,7 kWh/m², Atemp, år.

Total energianvändning: 86,5 kWh/m², Atemp, år.

6. Miljö

Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det finns i tex. isolering, tätning av rör, plastmattor, äldre kakelfix och fog samt eternitskivor i vindstaket.

7. NKI

Hagen 23 har runt branschmedelvärdet under mätningarna 2020–2022 där de främsta förbättringsområdena är inom lägenheten.

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
- Värme- & Ljudmiljö: hanteras i ett separat fasadprojekt
- Utrustning: förberedelse för diskmaskin och tvättmaskin
- Upprustning av gemensamma ytor på innergården

8. Hyresgästgodkännandeprocessen

Informationsmöte och samråd med hyresgästerna är planerade att starta Q4 2025.

9. Evakueringar

Projektet kommer genomföras med evakuering av samtliga hyresgäster, då majoriteten av lägenheterna är små, 1 rok. Projektet kommer i första hand se över alternativ med longstay-hotell och lägenheter ur vårt egna bestånd i området. Projektet kommer att utföras tillsammans med Hagen 26.

10. Risker

- Upptäcks vattenskador i mellanbjälklagen med sandfyllning kommer renoveringsbehovet och renoveringskostnaderna öka.
- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden
- Innerstadsprojekt kan försvåra logistik pga. platsbrist
- Eventuell markhyra för bodetablering om vi ej kan hitta en lösning inom huset
- Överklagande av beslut vilka kan orsaka förseningar

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för Bygg & Teknik.

Bolagets synpunkter och förslag

Fastigheten har återkommande och omfattande vattenskador vilka behöver åtgärdas. Bolaget föreslår fortsatt arbete i enlighet med detta ärendet i syfte att återkomma med genomförandebeslut med åtgärder enligt detta inriktningsbeslut.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Anja Norman
Tf Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Värde- & avkastningsberäkning Hagen 23 - 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