

Handläggare
Lisa Sundström
08-50839587

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av fastigheten Kannan 16 i Vasastaden. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem

- Att godkänna inriktningsbeslut för ombyggnad av fastigheten Kannan 16 till en investeringskostnad om 193 mnkr inkl. moms
- 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 183 mnkr inkl. moms i kostnadsläge april 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2027 års kostnadsläge till 193 mnkr.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1964. Fastigheten har problem med återkommande vattenskadorna varför det planeras utbyte av vatten-, dagvatten- och avloppsstammar i hela fastigheten. Kök, badrum och WC renoveras och hyresgästerna kommer 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.

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

Fastighetsinformation

Fastigheten Kannan 16 är belägen i Vasastan, i centrala Stockholm. Fastigheten består av en huskropp med åtta trapphus. Huset har fem bostadsvåningar och 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.

Byggnaden ligger vid ett av Norra Tornen, ca 100 m från kommande tunnelbanestation för Hagastaden. Byggnaden har 84 lgh fördelade på 5 st 1:or; 17 st 2:or; 49 st 3:or, 12 st 4:or samt 1 st 5:a

BOA: 6 288 m²; LOA 1 947 m²

Byggnaden är inte Kulturhistoriskt klassificerad.

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- och vattenstammarna vilka har återkommande läckage.

Ärendet

1. Projektbeskrivning

Lägenheter, allmänna utrymmen och gården:

- 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 värmesystemet med nya radiatorventiler 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 byts ut eller målas
- Ny elinstallation i lgh inkl. fler el-uttag i kök och ny el-central med jordfelsbrytare
- Köken renoveras enligt principen *Varsam renovering*
- Tillval: Hyresgästerna har möjlighet att välja nytt kök samt handdukstork i badrum
- 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
- Nya källsorteringsrum med bättre tillgänglighet

- Balkonger renoveras
- Balkongräcken och skärmar byts ut
- Ny utökad el-servis och el-central till garaget för nya laddplatser
- Dagvattenledningar mellan gårdsbjälklag och garage relignas
- Fjärrkyla dras in i fastigheten och förbereds för lokalerna
- Fler cykelplatser ordnas på gården och inomhus
- Gården rustas upp

Lokaler/kontor:

Ombyggnad av lokaler en halv trappa ner till butikslokaler ingår inte i detta projekt utan kommer utföras i ett separat projekt. Övriga kontorslokaler renoveras med nya stammar och rör (vatten och avlopp), ny el-dragning, nya eller renoverad wc/dusch och pentry samt nya ytskikt och förberedelse för fjärrkyla.

Utredningar som återstår är:

- Kontroll av statusen på värmerör och radiatorer
- Kontroll av tätskikt på gård
- Kontroll av isoleringen i utfackningsväggar och fönsterbröstningar på gårdssidan

Entreprenadform är Totalentreprenad.

2. Projekt mål / 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
- Öka elsäkerheten
- Förbättra standarden och NKI resultatet
- Minskat energianvändande

3. Ekonomi

Total projektbudget inkl. personalkostnader uppgår till 183 mnkr inkl. moms i kostnadsläge april 2025. Investeringskostnaden bedöms indexuppräknad till 2027 års kostnadsläge när projektet beräknas vara färdigt till 193 mnkr, se vidare bilaga 1 (SEKRETESS).

Kalkyl har tagits fram av projektchef, projektledare och byggledare i samråd. Kostnaderna har stämts av med erfarenheter från nyligen genomfört projekt i grannfastigheten, Myrstacken, vilket samma projektteam arbetat i.

Investeringsrådet har behandlat ärendet 2025-08-19.

4. Tider

Genomförandebeslut är planerat till Q1 2026

Planerad produktionsstart i Q2 2026.

Planerad färdigställandetid i Q4 2027

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 av belysning i trapphus, källargångar och på gården

Befintlig energianvändning

Uppvärmning: 53,6 kWh/m², Atemp, år.

Fastighetsel: 28,5 kWh/m², Atemp, år.

Total energianvändning: 82 kWh/m², Atemp, år

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 först när plåttaken byts om ca 7-12 år.

6. Miljö

Asbestsanering ska utföras i erforderlig omfattning då det finns i kakelfogar, rörisolering, i mattlim samt balkongskivor.

Sårbarhetsanalys avseende skyfall har beaktats och inga åtgärder krävs. Klimatberäkning kommer att utföras i nästa skede.

7. NKI

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

NKI-höjande åtgärder:

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

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, men de som bor i liten lägenhet om 1 RoK och personer med speciella behov kommer att evakueras. Det finns många äldre hyresgäster i fastigheten som vi måste hjälpa lite extra under renoveringen. Vi kommer att ordna dagrum med möjlighet till hemmaarbete, vila, matlagning, dusch och WC för de boende.

10. Risker

- Sanering av ev. skadliga ämnen kan påverka produktionstiden
- Lägenheter med kvarboende kan orsaka förseningar eller problem
- Projektets centrala läge försvårar och fördyrar transporter och materialförvaring.

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 fortsatt arbete 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- och avkastningsberäkning Kannan 16 - 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