



STADSHOLMEN

Styrelseärende

Styrelsen 2025-06-12

Ärende 5

Dnr SB 2025/361

Handläggare: Fredrik Juhnell

Telefon: 08-5862 6555

Projektledare: Robin Blomqvist

Telefon: 08-5862 7114

Till styrelse

Genomförandebeslut Ormen 1, 2, 3 mindre

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Genomförande för underhållsåtgärder av fastigheter Ormen mindre 1, 2, 3 till en total projektkostnad om 52 mnkr inklusive moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 2 juni 2025

Stefan Sandberg

VD

Sammanfattning

Projektet omfattar ett komplett stambyte i tre kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, Ormen Mindre 1,2,3. Installationerna har passerat sin tekniska livslängd med konsekvensen att det finns brister i VA, el och ventilation. Åtgärder planeras genomföras varsamt med hänsyn till byggnadernas blåklassning. Projektet sker med kvarboende hyresgäster. Individuella val och tydlig kommunikation säkerställer delaktighet och trygghet.

Bakgrund

Fastigheterna Ormen Mindre 1, 2 och 3 har ett betydande kulturhistoriskt värde och utgör en central del av det äldre beståndet i Stockholm. Byggnaderna uppfördes under andra halvan av 1700-talet och har därefter genomgått både om- och tillbyggnationer under 1800-talet. Under 1970-talet genomfördes ett omfattande stambyte i kombination med en totalrenovering, vilket markerar den senaste genomgripande tekniska uppgraderingen av fastigheternas installationer. Sedan dess har inga större renoveringar av de tekniska systemen utförts, vilket innebär att installationerna nu har överskridit sin tekniska livslängd. Statusbesiktningar, återkommande driftstörningar och skador pekar samstämmigt på ett ökat behov av åtgärder. Utöver det tekniska behovet är projektet präglad av särskilda hänsynstaganden till byggnadernas kulturhistoriska värden. Fastigheterna är blåklassade av Stadsmuseet i Stockholm, vilket är den högsta skyddsnivån och innebär att de bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Ärendet

Med hänsyn till både det tekniska skick som framkommit vid statusbedömningar och fastigheternas kulturhistoriska värde, har ett projekt initierats för att genomföra ett nytt stambyte i Ormen Mindre 1, 2 och 3. Projektet omfattar teknisk modernisering av avlopps-, tappvatten-, ventilations- och elsystem samt renovering av våtrum och gemensamma utrymmen. Åtgärderna syftar till att säkerställa funktion, boendekvalitet och energieffektivitet över tid. Fastigheterna rymmer totalt 32 lägenheter och 8 lokaler, där samtliga enheter omfattas av åtgärderna. Projektet planeras och genomförs med stor varsamhet, i nära dialog med antikvarisk expertis, för att bevara byggnadernas historiska karaktär.



Ormen mindre 1:
Antal lägenheter 14
Antal lokaler 2



Ormen mindre 2:
Antal lägenheter 8
Antal lokaler 3



Ormen mindre 3:
Antal lägenheter 10.
Antal lokaler 3

Projektomfattning

Projektet avser ett komplett stambyte och relaterade installationsarbeten i de tre fastigheterna Ormen Mindre 1, 2 och 3. Åtgärderna omfattar såväl teknisk modernisering som funktionella och miljömässiga förbättringar, och kommer att genomföras med särskild hänsyn till byggnadernas höga kulturhistoriska värde.

Samtliga avlopps- och tappvattenledningar inom fastigheterna kommer att bytas ut eller, där tekniskt och antikvariskt motiverat, renoveras. Detta innefattar vertikala stammar, horisontella ledningar samt förgreningar till varje enskild lägenhet och lokal. Valet mellan utbyte och renovering grundas på teknisk statusbedömning, livscykelkostnad, återbrukspotential samt byggnadstekniska begränsningar.

I samband med stambytet installeras nya våtrum i samtliga lägenheter och lokaler. Dessa kommer att uppföras i enlighet med gällande branschstandarder för tätskikt och våtrumskonstruktion. Alla ytskikt och inredning i badrum byts ut, och byggs upp från grunden med fokus på långsiktig funktion, fuktsäkerhet och driftsäkerhet.

Befintliga kök renoveras i den mån det krävs för att uppfylla dagens krav på säker vatteninstallation, elsäkerhet samt förlängd livslängd. Möjlighet ges till hyresgästanpassade tillval i form av nya kök där så önskas. Installationer i kök förnyas då och anpassas till modern standard.

Den gemensamma tvättstugan kommer att totalrenoveras. Det innebär nya installationer för vatten, avlopp, el och ventilation, samt ytskiktsrenovering och uppdatering av maskinpark där behov finns.

Ny ventilationkanal installeras i befintligt läge och befintliga schaktplaceringar. I syfte att förbättra inomhusklimatet och uppnå god luftomsättning enligt gällande riktvärden, kommer nya tilluftslösningar att implementeras, bland annat genom tilluftsventiler i fönster. Åtgärderna planeras med hänsyn till byggnadernas antikvariska värden för att minimera påverkan på ursprungliga konstruktioner.

Elstigare i samtliga trapphus ersätts med nya, därtill byts elinstallationerna i kök och badrum samt belysning inom allmänna utrymmen ut i sin helhet och kompletteras med jordfelsbrytare för att uppnå god elsäkerhet. Elsystemet anpassas till framtida behov, bland annat genom kapacitetsförstärkningar och möjlighet till digital mätning och laststyrning, i syfte att öka fastighetens energieffektivitet.

Hyresgäster

Inför genomförandet av stambytet har samrådsprocessen med berörda hyresgäster genomförts i enlighet med gällande rutiner. Samrådet är avslutat och har resulterat i ett godkännande av projektets huvudinriktning, inklusive tillgängliga val- och tillvalsmöjligheter för de boende.

Projektet är planerat att genomföras med kvarboende hyresgäster, vilket ställer särskilda krav på logistik, tillfälliga lösningar och tydlig kommunikation. Undantag från detta görs endast i ett fåtal fall, främst i bottenvåningar där ledningsdragning i golvkonstruktion kräver temporär evakuering.

Arbetets genomförande i respektive lägenhet är planerat till cirka 10 arbetsveckor. Denna tidsram har fastställts med hänsyn till projektets komplexitet samt det faktum att arbeten i äldre, kulturhistoriskt värdefulla byggnader ofta innebär mer tidskrävande moment än i modernare fastighetsbestånd.

För att minimera påverkan på boendemiljön under byggtiden kommer provisoriska dammslussar att monteras för att avskärma arbetsområdet från övriga delar av bostaden. Tillgång till kall- och varmvatten säkerställs genom tillfälliga tappställen i trapphuset på samma våningsplan.

Boende erbjuds tillgång till tillfällig torrtoalett, alternativt gemensamma hygienutrymmen i form av dusch, wc, tvättstuga samt tillagningsmöjligheter i ett närbeläget dagrum. Dagrummet, beläget ett kvarter bort, är utrustat med fullt kök, enskilda kontorsrum och övriga nödvändiga faciliteter för att underlätta vardagen under projektperioden.

För att säkerställa trygghet och effektiv åtkomst för entreprenörerna kommer elektroniska låssystem att installeras på lägenhetsdörrar under projektets gång. Systemet möjliggör spårbar och begränsad tillgång enbart för behöriga personer.

Hyresgästerna har erbjudits möjlighet att göra individuella val av kakel och klinker samt viss inredning i sina badrum, vilket bidrar till en ökad känsla av delaktighet och boendekvalitet. Som tillval kan ett helt nytt kök erbjudas, där hyresgästen kan välja mellan olika typer av köksluckor, färgsättning, handtag, stänkskydd samt linoleummatta inom köket.

En särskild funktionsbrevlåda har upprättats för att underlätta kommunikation mellan projektorganisationen och hyresgäster. Denna kanal möjliggör snabb återkoppling på frågor, hantering av valformulär samt informationsutskick.

Innan arbetets start kommer en gemensam försyn och genomgång att hållas i varje enskild lägenhet tillsammans med respektive hyresgäst. Syftet är att dokumentera utgångsläget, säkerställa att val är korrekt registrerade samt att skapa en gemensam förståelse för arbetsmoment, tider och praktiska lösningar.

Projektspecifika mål

Ekonomi:

Projektet ska genomföras inom den av styrelsen fastställda budgetramen. Kostnadsuppföljning sker löpande under hela projektets gång med syfte att identifiera avvikelser i ett tidigt skede och vidta åtgärder för att säkerställa ekonomisk kontroll.

Tid:

Projektet ska slutföras inom den överenskomna tidsplanen. En realistisk tidsuppskattning har upprättats med hänsyn till byggnadernas ålder, komplexitet samt påverkan från kvarboende hyresgäster. Tidplanen följs upp regelbundet med fokus på kritiska moment.

Kvalitet:

Entreprenaden ska slutföras med noll fel efter slutbesiktning. Detta mål kräver tydlig kravställning i upphandlingen, systematiskt egenkontrollarbete från entreprenören samt kontinuerlig uppföljning från beställarorganisationens sida.

Hyresgästdialog och upplevelse:

Hyresgästerna ska under hela projektets gång uppleva trygghet, få kontinuerlig och tydlig information, samt erbjudas en god boendemiljö i hemmet trots pågående byggnation. Målsättningen är att hyresgästerna efter avslutat projekt är nöjda med både processen och slutresultatet.

Ekologisk hållbarhet**Resurshushållning och återbruk:**

Fyllnadsmassor i badrum återanvänds i största möjliga mån för att minska transporter och nyinköp. Återbruksbara byggnadsdelar och inredning inventeras vid försyn för att kunna återanvändas i projektet. Byggvaror och material som inte kan återanvändas källsorteras och materialåtervinns. Lokalyresgäster får återbrukad inredning från både det aktuella och andra pågående stambytesprojekt inom bolaget. Köksinredning renoveras i första hand, om inte nytt kök väljs som tillval.

Vatten- och energibesparande installationer:

Samtliga blandare och toaletter som installeras kommer att vara snålspolande för att reducera vattenförbrukningen.

LED-belysning installeras i både lägenheter och gemensamma utrymmen för att minska energianvändningen och förbättra driftsekonomin.

Projektet inkluderar även förberedelser för individuell mätning och debitering av vatten (IMD), vilket skapar förutsättningar för framtida incitamentstyrd vattenanvändning.

Förbättrad inomhusmiljö:

I fastigheten Ormen Mindre 1 kommer energisnåla isolerglas att monteras i befintliga fönsterbågar. (Fastigheterna Ormen Mindre 2 och 3 är redan åtgärdade på denna punkt.) I samtliga fastigheter installeras ny ventilationsdragning samt spaltventiler för att förbättra luftomsättningen och nå upp till dagens krav samt bidra till ett hälsosammare inomhusklimat.

Individuell mätning av temperatur installeras i syfte att möjliggöra rätt temperatur i varje lägenhet och därmed minska energianvändning.

Farliga ämnen och materialval:

Asbest har identifierats i befintlig rörisolering och kommer att saneras av behörig entreprenör enligt gällande föreskrifter. Ytterligare provtagning av fix, fog samt golv- och väggmaterial kommer att genomföras för att säkerställa en säker arbetsmiljö och undvika miljörisiker.

Alla byggprodukter som används i projektet ska granskas och godkännas via Byggvarubedömningen för att säkerställa att materialen är fria från farliga ämnen och i linje med målet om en giftfri miljö.

Social hållbarhet

Individanpassad dialog och delaktighet:

Ett brett informationsarbete har bedrivits för att skapa förståelse och förankring av projektet. Detta inkluderar allmänna informationsmöten, formella samrådsmöten samt pågående individuella möten med varje hyresgäst. I dessa samtal tas hänsyn till individuella behov och livssituationer, exempelvis när det gäller tillgänglighetsanpassningar, evakueringslösningar eller särskilda stödbehov under byggtiden.

Tillgänglighet i fokus:

Även om fastigheterna saknar hiss, är det ett uttalat mål i projektet att öka den fysiska tillgängligheten inom bostäderna. En konkret åtgärd är sänkning av badrumströsklar för att underlätta åtkomsten, särskilt för äldre eller personer med nedsatt rörlighet.

Trygghetsskapande åtgärder:

För att öka tryggheten i de gemensamma utrymmena kommer förbättrad belysning att installeras i trapphus, källare och övriga allmänna ytor. Detta bidrar till en mer trivsamt och säker boendemiljö, särskilt under projektets genomförande.

Etiska arbetsvillkor i entreprenaden:

Projektet kommer att ingå i konceptet Rättvist byggande, vilket innebär att särskilda krav ställs på entreprenören avseende arbetsmiljö, anställningsvillkor och efterlevnad av lagar och regler inom byggbranschen. Detta är ett led i att

motverka arbetslivskriminalitet och säkerställa goda arbetsvillkor för samtliga involverade yrkesgrupper.

Tidplan

Projektets genomförande är noggrant tidsplanerat för att säkerställa att samtliga etapper av stambytet genomförs effektivt och inom fastställda ramar.

Projektet är uppdelat i tre huvuddelar, med specificerade tidsramar för varje fastighet:

Ormen Mindre 1: Höstterminen 2025

Ormen Mindre 2: Vårterminen 2026

Ormen Mindre 3: Höstterminen 2026

Tidplanen har satts med hänsyn till att minimera störningar för hyresgäster och särskilt för att undvika byggaktiviteter under sommarsemestern och juledigheterna. Denna justering bidrar till att upprätthålla boendekomfort och trygghet för hyresgästerna.

Ekonomi

Investeringen omfattar 52 mnkr. Hittills är cirka 2 mnkr upparbetat i projektet. Mer utförlig information finns i bilaga 1, 2, 3.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheterna ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 1,6 mnkr som belastar fastighetens driftnetto under projektets gång.

Beslutade arbeten genererar ökade intäkter till AB Stadsholmen i form av högre hyresintäkter. Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen och ligger på 1681 kr/kvm (år 2025) till 2033 kr/kvm (år 2026)

Inget nedskrivningsbehov föreligger på någon av fastigheterna.

Projektet kommer att genomföras som en totalentreprenad, vilket innebär att entreprenören ges ett helhetsansvar för både projektering och utförande. Denna entreprenadform valdes för att främja ett effektivt genomförande och tydlig ansvarsfördelning.

Upphandlingsförfarandet följer reglerna i 19 kap. lagen om offentlig upphandling (LOU), som gäller för upphandlingar under tröskelvärdena. Inför upphandlingen har bolagets inköpsfunktion genomfört en marknadsdialog, i

syfte att kvalitetssäkra kravställningen och undersöka entreprenörsmarknadens intresse och kapacitet. Utfallet av dialogen har varit positivt och indikerar att flera anbud kan förväntas.

För att skapa flexibilitet i genomförandet kommer upphandlingen att omfatta två fastigheter som huvuddel samt en tredje fastighet som option. Detta upplägg möjliggör att projektet kan skalas ned, pausas eller avbrytas i del, beroende på utfall av anbud, projektresultat eller övriga strategiska överväganden.

Uppföljning och rapportering

Projektets ekonomiska uppföljning sker kontinuerligt genom regelbundna ekonomimöten, där aktuella kostnader och prognoser granskas för att säkerställa att projektet hålls inom fastställd budget. För att ge en transparent och aktuell bild av projektets ekonomiska läge upprättas tertialprognoser tre gånger per år. Dessa prognoser delges både bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen för att säkerställa löpande insyn.

Vid projektets avslut kommer en slutredovisning att sammanställas, där samtliga relevanta aspekter av projektets genomförande dokumenteras. I denna redovisning ingår även en sammanfattning av resultatet för hållbarhetsmålen samt de övriga specifika målen som definierades i projektet. Slutredovisningen ska utgöra ett verktyg för både utvärdering och lärande inför framtida projekt.

Risker

Anbud över budget eller bristande anbudsunderlag

Det finns en risk att inkomna anbud överskrider den fastställda budgeten eller att inga anbud inkommer.

Åtgärd: I händelse av detta kommer en översyn av kravspecifikation och omfattning att genomföras, i syfte att anpassa projektet till ekonomiska ramar.

Risk för störningar för kvarboende hyresgäster.

För att begränsa störningar under stambytet är en tydlig och kontinuerlig kommunikation med hyresgästerna av största vikt. Duschar och tillfälliga toaletter kommer att finnas i en närliggande lokal, och möjlighet till mulltoa i lägenheterna erbjuds vid behov. Bullrande arbeten kommer att

begränsas till tidsintervallet 08:00–16:00. Vattenstationer och utslagsvaskar installeras i trapphusen. För att motverka dammspridning används dammslussar och ventiler tätas. Varje arbetsdag avslutas med städning av såväl lägenheter som trapphus.

Risk för budgetöverskridande under projektets gång

Om projektets kostnader avviker från planerat kan det leda till budgetöverskridanden.

Åtgärd: Kontinuerlig ekonomisk uppföljning och tertiälprognoser är avgörande. Tidig avvikelshantering samt styrning av projektets omfattning vid behov är centrala kontrollmekanismer.

Tidsplanen förskjuts

Förseningar i tidsplanen kan få betydande konsekvenser, särskilt med hänsyn till hyresgästers boendemiljö och den ekonomiska planeringen.

Åtgärd: Riskhanteringen innefattar tät dialog med entreprenören, löpande tidsuppföljning och en flexibel planering som möjliggör omplanering vid behov. Fokus ligger på att snabbt kunna identifiera och åtgärda flaskhalsar eller störningsmoment.

Organisation

Projektet leds av en internt utsedd projektledare, med stöd av en intern projektorganisation bestående av en fastighetsingenjör och en projektsamordnare. Tillsammans utgör de kärnan i den operativa ledningen och ansvarar för projektets genomförande, uppföljning och samordning.

En extern konsultgrupp har knutits till projektet och omfattar kompetenser inom följande områden: arkitektur, VVS-projektering, elprojektering, brandskydd, miljö, kulturmiljö (Stadsmuseets antikvarie)

Samtliga konsulter har färdigställt sina respektive delar inför produktionen, men kommer att fortsatt vara aktiva under produktionsskedet för att säkerställa kvalitet, kontinuitet och efterlevnad av de kulturhistoriska och tekniska krav som projektet ställer. En särskild besiktningsgrupp kommer att kopplas in i projektets senare skede inför slutbesiktning och godkännande av entreprenaden.

Kommunikation

Kommunikationen i projektet sker i enlighet med Stadsholmens kommunikationsplan för ombyggnadsprojekt, vilket innebär ett strukturerat och boendefokuserat arbetsätt för att säkerställa god dialog, transparens och trygghet genom hela processen.

Hittills har följande kommunikationsinsatser genomförts:

- Informationsmöten med samtliga hyresgäster har hållits i syfte att presentera projektets omfattning, tidplan och praktiska genomförande.
- Samrådsmöten har genomförts för att möjliggöra synpunkter och dialog kring val och tillval samt boendemiljöpåverkan under projektets gång.
- Individuella möten med varje hushåll pågår. Dessa möten syftar till att fånga upp särskilda behov, exempelvis kopplat till tillgänglighet, arbetstider eller särskild hänsyn i samband med kvarboende under renoveringen. Val och tillval, såsom kakel, klinker och eventuella kökslösningar, hanteras även i detta forum.
- Målet är att varje hyresgäst ska känna sig sedd, välinformerad och involverad i processen och därmed också trygg med det som sker i det egna hemmet.

Bilagor

1. Sammanfattning av projekt: Ormen mindre 1 Ombyggnadskalkyl
 2. Sammanfattning av projekt: Ormen mindre 2 Ombyggnadskalkyl
 3. Sammanfattning av projekt: Ormen mindre 3 Ombyggnadskalkyl
-