



STADSHOLMEN

Styrelseärende

Styrelsen 22 oktober 2026

Ärende 5

Dnr SB 2026/475

Till styrelsen

Handläggare: Mikael Svensson

Telefon: 08-508 71 16

Projektledare: Robin Blomqvist

Telefon: 08-508 71 14

Genomförandebeslut, stambyte, Tofflan 1 och 3, Södermalm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadshomen beslutar följande.

1. Investeringen avseende stambyte av Tofflan 1 och 3 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Stefan Sandberg
VD

Anton Leigard
Fastighetsutvecklingschef

Sammanfattning

Stadsholmens styrelse föreslås fatta beslut om genomförande av ett komplett stambyte i fastigheterna Tofflan 1 och 3, omfattande totalt 28 lägenheter och 7 lokaler. Installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och behöver åtgärdas. Åtgärderna omfattar bland annat byte av VA-installationer, renovering av våtrum, åtgärder i kök och tvättstugor samt ny ventilation och el.

Den totala investeringsutgiften uppgår till 54 mnkr.

Bakgrund

Fastigheterna Tofflan 1 & 3 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 uppgraderingen av fastigheternas installationer.

Sedan dess har inga större renoveringar av de tekniska systemen utförts, vilket innebär att installationerna nu har uppnått sin tekniska livslängd. Statusbesiktningar, återkommande driftstörningar och skador pekar på ett ökat behov av åtgärder.

Utöver det tekniska behovet av ett nytt stambyte 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. Denna klassificering förpliktar till stor varsamhet vid alla byggtekniska ingrepp samt till att åtgärder föregås av antikvariska förundersökningar.

Ärendet

Fastigheterna Tofflan 1 och 3, belägna på Södermalm omfattar totalt 28 lägenheter och 7 lokaler. Med utgångspunkt i fastigheternas tekniska status har Stadsholmen tagit fram ett samlat åtgärdsförslag som omfattar ett komplett stambyte samt åtgärder i badrum, kök, tvättstugor, ventilation och el.

Fastigheterna är blåklassade enligt Stockholms stads kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att deras kulturhistoriska värden ska bevaras och beaktas vid renovering. Projektet har därför projekterats med särskild hänsyn till dessa värden.

De tekniska installationerna har nått slutet av sin tekniska livslängd. Fastigheterna har under åren drabbats av vattenskador till följd av de åldrande installationerna och under de senaste tre åren har kostnaderna för vattenskador uppgått till cirka 6,6 mnkr. Återkommande driftstörningar och behov av åtgärder i de befintliga installationerna innebär en fortsatt risk för ytterligare vattenskador och driftstörningar.

Projekteringen av stambyte och övriga åtgärder är slutförd, vilket möjliggör uppstart av entreprenadupphandling. Produktionsstart är planerad till januari 2027. Samråd med hyresgästerna är genomfört och hyresgästgodkännande är klart.

Projektomfattning

Projektet på Tofflan 1 och 3 omfattar stambyte och relaterade installationsarbeten i totalt 28 lägenheter och 7 verksamhetslokaler. Tofflan 1 omfattar 14 lägenheter och 3 lokaler och Tofflan 3 omfattar 14 lägenheter och 4 lokaler. Samtliga enheter innehåller badrum, i vissa fall WC.

Stambytet omfattar ett fullständigt utbyte av avlopps- och tappvattenledningar, inklusive vertikala stammar, horisontella ledningar och förgreningar till lägenheter och lokaler. Där det är tekniskt och antikvariskt motiverat renoveras befintliga installationer i stället för att bytas ut.

Renoveringen innefattar en komplett uppgradering av badrum och WC med nya ytskikt, tätskikt och inredning. Kök och tvättstugor åtgärdas i den omfattning som krävs för att uppfylla dagens krav på funktion, säker vatteninstallation och elsäkerhet.

Ny ventilation installeras med bevarat kanalstråk i befintliga schakt och kompletteras med nya tilluftslösningar för att förbättra inomhusklimatet och luftomsättningen.

Elinstallationerna i trapphus, kök och badrum förnyas och kompletteras med jordfelsbrytare. Elsystemet anpassas även för framtida behov genom bland annat kapacitetsförstärkningar, digital mätning och laststyrning.

Hyresgäster

Projektet genomförs med kvarboende hyresgäster, vilket innebär att boende påverkas under cirka 10 veckor per lägenhet. Undantag görs i ett fåtal fall, främst i bottenvåningar där ledningsdragning i golvkonstruktionen kräver en temporär evakuering.

Tidsramen har fastställts med hänsyn till projektets komplexitet samt det faktum att arbeten i äldre byggnader ofta innebär mer tidskrävande moment än i modernare fastighetsbestånd.

Arbetena medför risk för buller, dammspridning och andra störningar. För att minimera påverkan på boendemiljön monteras provisoriska dammslussar som avskärmar arbetsområdet från övriga delar av bostaden. Tillgång till kall- och varmvatten säkerställs genom tillfälliga tappställen i trapphuset på samma våningsplan.

För att minimera olägenheter under byggtiden erbjuds hyresgäster tillgång till WC-vagn inom kvarteret, tillfällig torrtoalett i lägenheten samt gemensamma hygienutrymmen med dusch, WC och tvättstuga i dagrum. Dagrummet, som ligger två kvarter bort, är även utrustat med fullt kök, enskilda kontorsrum och övriga nödvändiga faciliteter för att underlätta vardagen under projektperioden.

För att upprätthålla trygghet och säkerhet för både hyresgäster och entreprenörer installeras elektroniska låssystem på lägenhetsdörrarna under projektets gång. Systemet möjliggör spårbar och begränsad åtkomst för behöriga personer.

Inför produktionsstart genomförs en gemensam försyn och genomgång i varje lägenhet tillsammans med respektive hyresgäst. Syftet är att dokumentera utgångsläget, säkerställa att val är korrekt registrerade samt tydliggöra arbetsmoment, tider och praktiska lösningar.

Projektspecifika mål

Målsättningen är att modernisera och säkerställa funktionaliteten i badrum samt vatten- och avloppssystem, vilket syftar till att förebygga framtida vattenskador. Därtill ska projektet bidra till att skapa trivsamma och funktionella badrumsmiljöer för de boende.

För att konkretisera detta har projektet definierat följande mål:

- Ekonomi: Projektet ska färdigställas inom beslutad projektram.
- Tid: Projektet ska färdigställas enligt fastställd tidplan.
- Kvalitet: Noll entreprenadfel vid slutbesiktning.
- Kund: Kundmål kommer att definieras i ett senare skede då Svenska Bostäders nya kundenkät för stambyten är under utvärdering. Kundmålet kommer därefter att fastställas utifrån resultatet av kundenkäten.

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok, som anger de standarder och processer som ska tillämpas under projektets genomförande. Uppföljning sker löpande för att säkerställa att projektet håller sig inom fastställda ramar.

Hållbarhetsaspekter

Projektet genomförs med utgångspunkt i Stadsholmens arbete med varsam renovering, där hänsyn tas till fastigheternas kulturhistoriska värden samtidigt som teknisk funktion, resurseffektivitet och boendemiljö förbättras.

Ekologisk hållbarhet

Projektet kommer att arbeta aktivt med bevarande och återbruk. Fyllnadsmassor i badrum kommer i så stor utsträckning som möjligt att behållas och återanvändas, vilket minskar behovet av nya material och transporter. Vid försyn av lägenheterna kommer byggnadsdelar och inredning att inventeras med avseende på möjligheten till återbruk. Befintlig köksinredning kommer i första hand att renoveras och behållas. Utbyte till nytt kök sker endast där hyresgästen väljer detta som tillval.

För att minska vatten- och energianvändningen installeras snålspolande blandare och toaletter. LED-belysning installeras i lägenheter och gemensamma utrymmen för att minska energianvändningen och förbättra driftsekonomin. Projektet förbereds även för individuell mätning och debitering av vatten (IMD), vilket skapar förutsättningar för en mer resurseffektiv vattenanvändning. Individuell temperaturmätning installeras för att möjliggöra en bättre styrning av inomhustemperaturen och därigenom bidra till minskad energianvändning.

För att förbättra inomhusmiljön kommer energisnåla isolerglas i stor utsträckning att monteras i befintliga fönsterbågar. Spaltventiler installeras

i huvuddelen av lägenheterna för att förbättra luftomsättningen och bidra till ett bättre inomhusklimat.

Miljö- och hälsorisker hanteras genom att identifierade miljöfarliga material saneras och att nya byggprodukter kontrolleras. 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 vid behov. Byggprodukter som används i projektet ska granskas och styras mot rekommenderade eller accepterade produkter i Byggvarubedömningen, i syfte att begränsa förekomsten av farliga ämnen och bidra till en giftfri miljö.

Social hållbarhet

Samråd med berörda hyresgäster har genomförts och projektets huvudinriktning samt val- och tillvalsmöjligheter har förankrats. Individuella möten används för att fånga upp särskilda behov och förutsättningar hos de boende, exempelvis avseende tillgänglighet och behov av särskilda lösningar under genomförandet.

Hyresgästerna ges möjlighet att påverka delar av utformningen genom individuella val av bland annat kakel, klinker och viss badrumsinredning. Som tillval kan även nytt kök erbjudas, där hyresgästen kan välja mellan olika köksluckor, färgsättning, handtag, stänkskydd och linoleummatta.

Tillgängligheten förbättras genom att badrumströsklar sänks där det är möjligt. Åtgärden underlättar åtkomsten till badrummen och är särskilt betydelsefull för äldre personer och personer med nedsatt rörelseförmåga. För att skapa en tryggare boendemiljö kommer även belysningen i trapphus, källare och andra gemensamma utrymmen att förbättras.

Projektet kommer att omfattas av Rättvist byggande. Det innebär att krav ställs på entreprenören avseende arbetsmiljö, anställningsvillkor och efterlevnad av lagar och regler. Syftet är att säkerställa goda arbetsvillkor och motverka arbetslivskriminalitet i entreprenaden.

Tidplan

Projektet är uppdelat i två huvuddelar, där genomförandet anpassas efter respektive fastighet. Tofflan 1 planeras att genomföras under perioden

januari–juni 2027 och Tofflan 3 under perioden augusti–december 2027. Tidplanen är anpassad för att minimera störningar för hyresgästerna och för att undvika byggaktiviteter under sommarsemester och juledigheter. Detta upplägg möjliggör en strukturerad och effektiv arbetsprocess med hänsyn till de boendes trygghet och boendekomfort.

Status för projektets olika faser:

- Projektering: Slutförd
- Upphandling: Planerad till fjärde kvartalet 2026
- Produktion: Planerad start januari 2027
- Projektets slutförande: Beräknas under december 2027

Ekonomi

Investeringen omfattar 54 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut.

Hittills är cirka 1,4 mnkr upparbetat i projektet.

Mer utförlig information finns i bilaga 1 & 2.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 0,8 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 för Tofflan 1, (år 2026) till 1 982 kr/kvm och Tofflan 3, (år 2026) 1 971 kr/kvm

Entreprenadformen är totalentreprenad och kommer att handlas i ett förhandlat förfarande.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad.

Tertialprognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

Projektet kommer att följas upp med regelbundna miljö- och skyddsronder under hela genomförandet för att säkerställa en säker arbetsplats och att Svenska Bostäders miljökrav efterlevs i projektet.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

En riskanalys har tagits fram inom ramen för projektet. De högst värderade riskerna redovisas nedan.

Inkomna anbud överstiger fastställd budget eller att tillräckligt antal anbud inte inkommer

Risken hanteras genom noggranna kalkyler och kvalitetssäkring av förfrågningsunderlaget. Om inkomna anbud överstiger budget genomförs en översyn av projektets kravställning för att identifiera möjliga kostnadsbesparingar. Vid marginella avvikelser kan förhandling ske med tilltänkt entreprenör.

Risk för att projektets budget överskrids under genomförandet

Projektets ekonomi följs upp kontinuerligt och avvikelser hanteras tidigt. Kostnadsutvecklingen följs genom löpande prognoser och ekonomisk uppföljning.

Risk för förseningar i tidplanen

Risken hanteras genom löpande tidsuppföljning och tät dialog med entreprenören. Eventuella avvikelser identifieras tidigt och produktionen kan vid behov omplaneras.

Störningar för kvarboende hyresgäster

För att begränsa störningar är god kommunikation och tydlig planering avgörande. Tillfälliga lösningar för dusch, WC och hygien finns under produktionen. Dammslussar och tätade ventilationsventiler används för att begränsa dammspridning och arbetsområden städas dagligen. Ett vilrum finns tillgängligt för hyresgäster under dagtid när rivningsarbeten pågår i deras lägenheter.

Organisation

Projektet leds av en internt utsedd projektledare, med stöd av en intern projektorganisation bestående av en fastighetsingenjör och en projektsamordnare.

En extern konsultgrupp har knutits till projektet och omfattar kompetenser inom följande områden: Arkitektur, VVS-projektering, Elprojektering, Brandskydd, Miljö, Kulturmiljö (Stadsmuseets antikvarie)

Kommunikation

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

Bilagor

1. Kalkylinformation Tofflan 1 (sekretess)
2. Kalkylinformation Tofflan 3 (sekretess)