



## Projektplan

PROJEKT  
Ormen Större 1

DATUM  
2013-07-04

KONTAKTPERSON  
Bo Östlund  
Projektutvecklingsavdelningen  
737 22 45

# Ormen Större 1, Hornsgatan 52, Södermalm

## Projektplan

<b>Författare:</b>	Bo Östlund
<b>Beställare:</b>	Eva Ström
<b>Fas:</b>	Utförandefas
<b>Revisionsdatum:</b>	
<b>Version:</b>	1
<b>Diarienummer:</b>	2012/0247-3
<b>Adress</b>	Hornsgatan 52
<b>Fastighetsnummer:</b>	1410
<b>Projektnummer:</b>	50139
<b>Åtgärdstyp:</b>	Ombyggnad samt till skapande av nya lägenheter

### Underskrift för projekt under 7 miljoner kronor (exklusive moms)

<b>Avdelningschef</b> Projektutvecklingsavdelningen	<b>Avdelningschef</b> Fastighetsavdelningen
_____	_____
Namn	Namn
_____	_____
Datum	Datum

## Sammanfattning

Ombyggnad av befintliga lägenheter omfattande nya el och vs stammar. Nya badrum och kök. Nya golv för att klara ljud och brandkrav samt sanera mögel i fyllningen. Återställande av kakelugnar. Nya balkonger. Hela fastighetens va och el system byts ut. Installation av ny FTX ventilation i hela fastigheten inkl. lokaler.

Förberedelse med fettavskiljare i källare och mobilt sopsug.

Ny tvättstuga ny hiss.

Till skapande av 14 nya lägenheter av befintliga lokaler över plan 0. Idag är det 9 lägenheter.

Totalt blir det 23 lägenheter.

Tidigare arbeten som utförts i fastigheten är

1. Omputsning av fasader 2009
2. Renovering/ombyggnad av lägenheter 1970
3. Byte av portar
4. Ombyggnad av soprum
5. Aptus system delvis installerat

## Omfattning

### Innan ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
9st.	14 st.	0 st.
<b>BOA</b>	<b>LOA</b>	<b>BTA</b>
688m <sup>2</sup>	1524m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>

### Efter ombyggnad

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
23 st.	5 st.	0 st.
<b>BOA</b>	<b>LOA</b>	<b>BTA</b>
2113m <sup>2</sup>	380m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>

## Projektekonomi

Kostnadsberäkning av projektet har utförts vilket indikerar en totalkostnad av 68 300 000 SEK inkl moms och byggherrekostnader, exklusive momsrestitution för lokalerna.

## Projektplan

Planerad upphandling augusti/september 2013 med byggstart september 2013.  
Dockningsplats förr mobilt sopsug är godkänt

## Utgåvehistorik för dokumentet

<Dokumentera de ändringar som görs i projektplanen. Detta är viktigt för att upprätthålla en god spårbarhet. Då projektplanen lever genom hela projektprocessen behöver det ständigt uppdateras. Inför ett eventuellt beslutsläge presenteras blankett för utrednings-, inriktnings- eller genomförandebeslut tillsammans med denna projektplan. Dessa blanketter återfinns i detta dokument's bilagor.>

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
13-07-04	v 0.1	Förvaltningsråd/ styrelse		
	v 0.2			
	v 0.3			
	v 0.4			
	v 0.5			
	v 0.6			

# Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Omfattning	2
Utgåvehistorik för dokumentet	3
1 Instruktion	5
2 Projektbakgrund	5
3 Beskrivning av projektet/avgränsningar	5
3.1 Geografiskt område	7
3.2 Produktutformning	8
3.3 Målgrupp	9
4 Projektets målsättning	9
4.1 Ändringar	10
5 Projektgrupp	10
6 Tidplan	10
7 Ekonomi	11
8 Kvalitetssäkring	11
8.1 Projekteringsanvisningar	11
8.2 Miljökrav	11
8.3 Energikrav	11
8.4 Standarder	11
9 Riskhantering	11
9.1 SWOT-analys	11
9.2 Styrkor	11
9.3 Svagheter	12
9.4 Möjligheter	12
9.5 Hot	12
9.6 Projektrisker	12
10 Kommunikation	12
11 Bilagor – Beslutsmallar	12

## 1 Instruktion

## 2 Projektbakgrund

Idag består fastigheten av 9 lägenheter samt 14 lokaler varav 9 lokaler är utförda i strid mot gällande detaljplan (utfört av tidigare ägare). Detta medför att några förändringar av lokalerna över entréplanet ej är tillåtna. Därför ombildas dessa lokaler till 11 stycken lägenheter så att detaljplanebestämmelserna innehålls. Dessutom tillskapas 3 stycken vindslägenheter så det totala lägenhetsantalet utökas därmed från 9 till 23 lägenheter. I samband med detta så utförs en komplett renovering av hela fastigheten, då stammar, elledningar och lägenheter är mycket slitna.

## 3 Beskrivning av projektet/avgränsningar

### *Projektet kommer att omfatta*

#### Kök

- Byte av vatten och avloppsstammar
- Byte av vattenlås och blandare
- Nya kökssnickerier inkl kyl o frys
- Ommålning kökssnickerier, väggar och tak där kök bevaras.

#### Badrum /Duschrum

- Byte av vatten och avloppsstammar
- Kakling väggar inkl nya tätskikt
- Klinker på golv.
- Ny wc, tvättställ och badkar. Ettgreppsblandare till handfat, termostatblandare till badkar
- Ny handdukstork, som ansluts till hyregästens el-abonnemang
- Ny belysning i tak
- Förberedelse för tvättmaskin (el, vatten och avlopp)
- Nytt badrumsskåp med spegel, ljusramp och eluttag

#### Wc

- Byte av vatten och avloppsstammar
- Klinker på golv
- Ny wc och handfat med ettgreppsblandare till handfat
- Målning av väggar och nytt kakel ovanför handfat
- Nytt badrumsskåp med spegel

#### Övrigt i lägenheten.

- Ny jordad elinstallation enligt svensk standard, vilket innebär komplettering av eluttag. Ny central med jordfelsbrytare samt bredbandsskåp.
- Elmätarna flyttas ned till källare
- Montage av brandvarnare och brandsläckare, brandfilt (brandsäkert hem)

- Nya ledningar och uttag för telefon, tv och multimedia. Ett befintligt telefonjack behålles i hall
- Målning och tapetsering av samtliga utrymmen
- Nya parkettgolv i alla rum utom våtrum (samtliga golv måste öppnas)
- Nya termostatventiler samt byte av vissa radiatorer och ventiler
- Installation av nytt ventilationssystem med återvinning, från och tilluft (FTX)
- Fönster och fönsterdörrar renoveras och tätas
- Kakelugnar renoveras och sätts i bruk. Rökgasfläktar monteras.
- Lägenheter som saknar kakelugn får kamin i kakelugnsläget.
- Befintliga 2-glasfönster byts till 3-glas med ljudruta. I fönster mot Hornsgatan.

#### **Trapphus.**

- Golvklinker på våningsplanen lagas/delvis byts ut
- Hissen förlängs till vindsvåningen för 2 lägenheter.
- Postboxar installeras i varje trapphus
- Trapphus målas. (Återskapas till ursprungsfärger)
- Dörrar till vind byts ut till ståldörrar.
- Tamburdörrar byts ut till säkerhetsdörrar med tidsenlig spegelindelning.

#### **Källare.**

- Byte av huvudavlopp, inklusive rörstråk
- Ny el och belysning
- Ommålning

#### **Bottenvåning Tvättstuga**

- Flyttas till källaren med två helt nya tvättstugor med nya maskiner

#### **Tak/Vind/Fasad.**

- Befintliga lägenhetsförråd rivs och ersätts med nya troaxförråd.
- 3 stycken nya vindslägenheter byggs; 3 rok. 77kvm, 4 rok. 93kvm samt 3 rok. 77kvm (utan hiss)
- Ny belysning på vind
- Målning av fönster och dörrar samt väggar
- Balkongräcken ses över
- Renovering och målning av takplåt samt taksäkerhet
- Befintlig skorsten rivs.
- Nya fläktrum byggs
- Wc och stammar renoveras
- Enkelglasrutor byts mot 2-glas isolerrutor.
- Kaminer sätts in
- Nya blandare
- Lokaler ovanför entréplan byggs om till nya lägenheter

### **Sophämtning**

- Sopsug för hushållssopor.
- Grovsopor som tidigare.

### **Utvändigt mark/gård.**

- Kompletteras med nya möbler och växter

### **Lokaler.**

- Butikerna renoveras vad beträffar fastighetsbundna delar.
- Lokal Södermalms snörmakeri HB får ett ytterligare rum i källaren som man når via en intern nyinstallerad spiraltrappa i den nuvarande lokalen. (intäktshöjande)

### ***Pojektet kommer inte att omfatta***

- Fasadåtgärder
- Takomläggningar förutom vid nya takgenomföringar
- Lokalspecifika åtgärder (som ska bekostas av lokalinnehavare)
- Byte av entréportar

### **Beskrivning av fastigheten Ormen Större 1**

Hornsgatan 52 Blecktornsgränd 12

Bostadsfastighet.

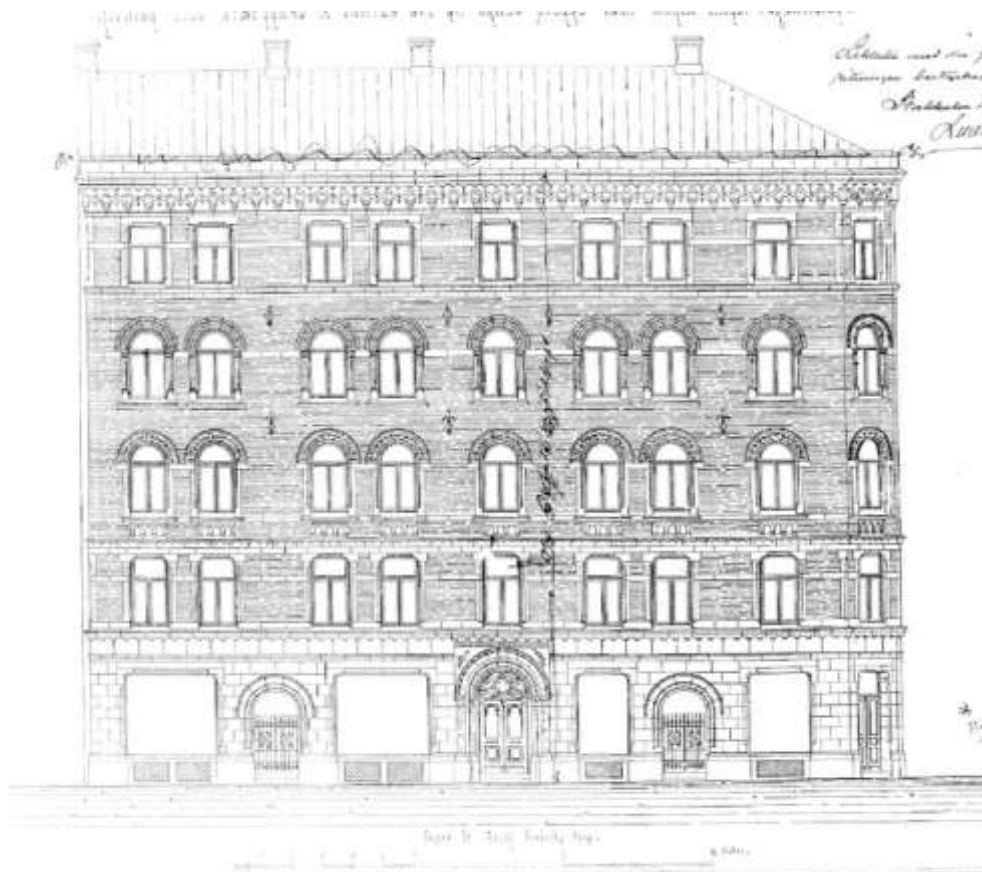
Byggnadsår 1890

Gathus (hörnhus), 4-5 vån.

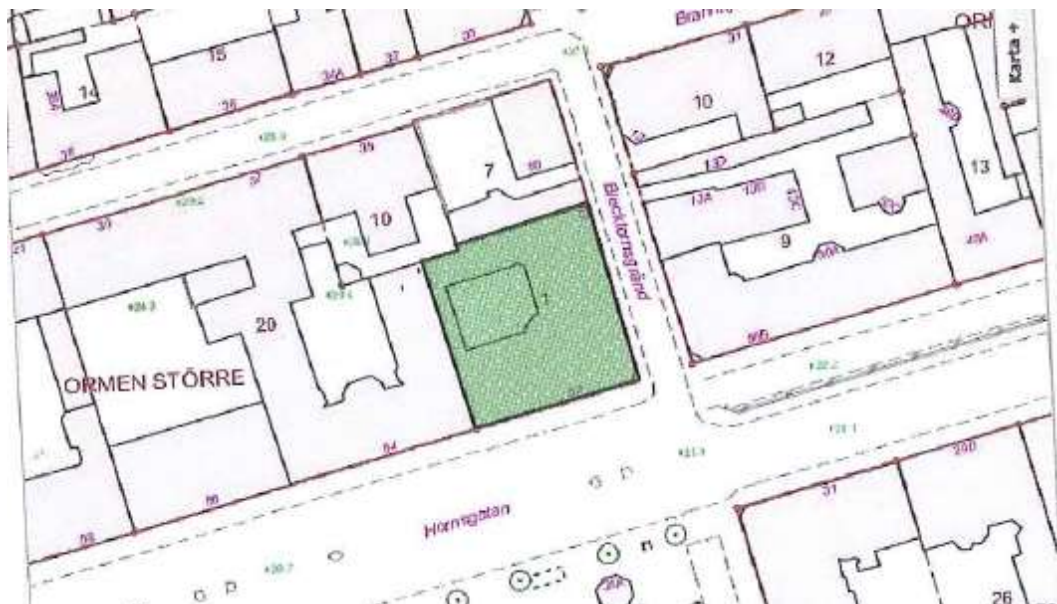
Gatufasad: Röd slätputs med ornament i vit och grå kulör

Gårdsfasad: grå slätputs. svart plåttak.

Gård: asfalterad



Fasad mot Hornsgatan



Situationsplan

### 3.1 Produktutformning

OBS! Ytorna i nya lägenheter är preliminära tills uppmätning skett efter byggande.



Objektstyp	Antal [st]	Area [m <sup>2</sup> ]	Andel [%]
1 RoK	1	39	2
1 RoK	1	44	2
2 RoK	3	65,5	8
2 RoK	1	80	3
2 RoK	4	86	14
2 RoK	4	94	15,5
3 RoK	1	69	3
3 RoK	1	77	3
3 RoK	1	109	4,5
4 RoK	1	89	4
4 RoK	1	109	4,5
4 RoK	4	142	23,5
Lokaler	5	380	13
<b>Totalt:</b>	28	2433	100 %

### 3.2 Målgrupp

Målgruppen är i första hand de nuvarande hyresgästerna som ska flytta tillbaka till sina lägenheter. Därutöver är målgruppen för nya hyresgäster barnfamiljer som önskar ett centralt boende i rymliga lägenheter med bevarade sekelskiftesdetaljer.

## 4 Projektets målsättning

### Projekt mål

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projekt Ormen Större 1 producera 14 nya lägenheter samt totalrenovera 9 lägenheter till en kostnad som uppgår till 68,3Mkr. Projektet ska slutföras våren 2015

- Projektets mål är att återskapa fastigheten så att den följer gällande detaljplan, vilket innebär att lokaler i plan över entréplan ej får förekomma. Dessa lokaler är idag tomställda och lokalinnehavarna är permanent avflyttade.
- Projektet kommer att tillskapa 14 nya lägenheter
- Samtliga lägenheter kommer att vara moderna men med bibehållen ursprunglig karaktär, med bevarad stuckatur, bröstpaneler, kakelugnar, spegeldörrar mm
- Kakelugnarna ska sättas i brukbart skick.

Effekt målet är

- Projektet ska ge en lönsamhet på aktiverad produktionskostnad (hyresökning + sänkt drift och underhållskostnad) ska vara minst 3,75 %
- Lönsamheten på nytt bokfört värde (nya driftnettot) ska vara minst 5,5 %

Medelhyra -lägenheter före ombyggnad ca 6 120 kr/mån

Medelhyra -lägenheter efter ombyggnad ca 13 064 kr/mån

Normhyra före ombyggnad ca 949 kr/kvm

Normhyra efter ombyggnad ca 1 800 kr/kvm i 2014 års hyresnivå, med rabatt för återflyttande hyresgäster med 10 % för år 1 och 5 % för år 2.

Fastställande av hyresnivåer sker först efter färdigställt projekt och när samtliga lägenhetsareor är uppmätta.

Nya föreslagna hyror är presenterade för den lokala hyresgästföreningen och hyresgästerna.

#### 4.1 Ändringar

### 5 Projektgrupp

#### KV Ormen Större 1

##### BESTÄLLARE/FÖRVALTARE

Eva Ström

##### PROJEKTLEDARE

Bo Östlund

##### BITR PROJEKTLEDARE

Vid behov Bedöms ej erforderlig i dagsläget

##### SAKKUNNIG BYGG

Namnges senare

##### SAKKUNNIG EL

Lars Nyberg

##### PROJEKTASSISTENT

Hanna Dinnetz

##### PROJEKTCONTROLLER

Fredrik Laigar

##### MILJÖ

Maria Thelin

##### KOMMUNIKATION

Namnges senare

Projektmedlemmar				
Namn	Projektroll	Organisations-tillhörighet	Rapporterar till	Kontakt-uppgifter
Eva Ström	Förvaltare			
Bo Östlund	Projektledare	PUA		
Emanuel Olofsson	Driftchef			
Hanna Dinnetz	Projektassistent			
Erica Laweson	Kommunikationschef			
Sara Engström	Enhetschef Förvaltning			

### 6 Tidplan

Nr	Milstolpe	Beskrivning	Tid
1	Utredningsbeslut	Klart	
2	Inriktningsbeslut	Klart	
3	Anbud inkomna och utvärderade	Upphandlingsprotokoll tecknat med entreprenör	2013-07-10
4	Genomförandebeslut	Beställning Entreprenör	September 2013
5	Slutredovisning		Våren 2015

## 7 Ekonomi

- Investering utgifter uppgår till 68,3 Mkr, varav 14,9 Mkr resultatförs.
- Investering inkomster:  
Medelhyra lägenheter 13 064 kr/månaden exklusive rabatter vid återflytt.  
Denna hyresnivå (2014) är den uppskattade nivå som anses rimlig för detta ombyggnadsprojekt. Således är den ej färdigförhandlad men presenterad för nuvarande hyresgäster och Hyresgästföreningen.
- Driftkostnadskonsekvenser:  
Lägre energikostnader pga FTX ventilation med återvinning samt bättre och tätare fönster.
- Lönsamhetskalkyl framtagen.
- Känslighetsanalys:  
Hänsyn tagen till eventuellt mögel i bjälklag så osäkerheten mycket låg
- Kvarboende lokal hyresgäster i entréplan har hänsyn tagits till. De har samtliga informerats (vid särskilda enskilda möten) om att det blir kraftiga ljudstörningar och provisorisk vattenförsörjning till bl.a. Frisören. Dessutom ska de dela på en provisorisk toalett/duschbod som placeras på innergården. Detta ger en låg osäkerhet.

## 8 Kvalitetssäkring

### 8.1 Projekteringsanvisningar

De standarder som gäller är AB Familjebostäders ombyggnadsstandarder i tillämpliga delar.

### 8.2 Miljökrav

Projektet ska följa den av AB Familjebostäders fastlagda miljöplan. Samtliga rivningsmassor ska dokumenteras.

### 8.3 Energikrav

Projektets målsättning är att komma ner till 90 kwh årsförbrukning per kvm. FTX ventilation installeras samt nya fönster ska medverka till detta.

### 8.4 Standarder

- De standarder som gäller är AB Familjebostäders ombyggnadsstandarder i tillämpliga delar.
- Dagens ljud och brandkrav gäller.

## 9 Riskhantering

### 9.1 SWOT-analys

### 9.2 Styrkor

- Fastigheten ligger mycket centralt på Södermalm mitt emot Mariatorget nära restauranger, affärer och kommunikationer samt nära vatten.

### 9.3 Svagheter

- Höga luftföroreningar från trafiken

### 9.4 Möjligheter

- Stockholms Stadsbyggnadskontor ser mycket positivt på att vi återskapar lokaler till lägenheter så att detaljplan följs

### 9.5 Hot

### 9.6 Projektrisker



Risklista

## 10 Kommunikation

- Kvarvarande lokalinnehavare kommer att påverkas av ljudstörningar samt omkopplingar av vatten, el och avlopp. De har informerats om detta och valt att vara kvar under ombyggnaden.
- Lokalinnehavare på övriga plan har permanentavflyttat då dessa plan ska återbildas till lägenheter så att gällande stadsplan innehålls. I gällande plan står att lokaler enbart ska finnas i entréplan.

## 11 Bilagor – Beslutsmallar



Genomförandebes.