

Handläggare: Mattias Karlsson
Telefon: 08-508 365 25

Till styrelsen

Stambyte inom fastigheten Oslo 2 i Husby, Genomförandebeslut

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande för underhållsåtgärder av fastigheten Oslo 2 till en total projektkostnad om 54 mnkr inklusive moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 14 oktober 2024

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås besluta om genomförande av stambytet och badrumsrenovering inom fastigheten Oslo 2 i stadsdelen Husby, adress Oslogatan 15, 17, 19 och 21. Fastigheten innehåller 124 lägenheter, varav 6 lägenheter avser en påbyggnad som inte ingår i projektet. De fyra husen är byggda i mitten av 70-talet, av typen loftgångshus.

Totala investeringsutgiften är 54 mnkr inklusive moms. Projektet avser renovering av badrum och wc, genomgående nya stammar för vatten och avlopp inom lägenheterna inklusive vattenstråken i krypgrunderna, samt ny blandare i köken.

Bakgrund

Stambytet av fastigheten Oslo 2 utgör ett led i den övergripande renoveringsprocessen av bostadshusen i Husby, en process som påbörjades redan 2009. Tidigare har angränsande kvarter, såsom fastigheterna Molde 1-5, Trondheim 1-7 samt Oslo 4-6, genomgått omfattande renoveringar, inklusive stambyten, under perioden 2009-2023. I motsats till dessa tidigare renoveringsprojekt kommer Oslo 2 att behandlas med ett mer varsamt tillvägagångssätt.

Behovet av renoveringen har uppstått på grund av ett antal kostsamma vattenskador som successivt har belastat fastigheten, vilket tydligt indikerar att det befintliga VA-systemet är uttjänt och inte längre kan garantera tillförlitlighet. Därför ligger fokus för denna renovering på det mest nödvändiga underhållet, med särskild betoning på uppdatering och förbättring av fastighetens vatten- och avloppssystem (VA-system). Detta tillvägagångssätt är en mer målinriktad renoveringsmetod jämfört med de mer omfattande ombyggnationer som tidigare utförts i området, vilket är i linje med Svenska Bostäders underhållspolicy.

Ärendet

VA-systemet i fastigheten Oslo 2 har nått slutet av sin tekniska livslängd, vilket är förståeligt med tanke på att byggnaderna uppfördes som en del av 1970-talets miljonprogram. Under de senaste åren har fastigheten drabbats av mellan 35 och 40 vattenskador. Dessa vattenskador har lett till att Svenska Bostäders försäkringsbolag har aviserat att de inte längre kommer att ersätta vattenskador som orsakats av ledningar på Oslo 2, med motiveringen att dessa komponenter har bedömts som uttjänta.

Kostnad för vattenskador i de aktuella byggnaderna de senaste tre åren har uppgått till mellan 0,8 och 2,4 mnkr per år.

Projektet för badrums/wc-renovering och stambyte är projekterat och planerat att genomföras medan hyresgästerna bor kvar i fastigheten.

Samråd har genomförts för Oslo 2, där representanter för hyresgästerna och projektledningen gemensamt har kommit överens om vilka åtgärder som ska utföras samt på vilken nivå som renoveringen av badrum och WC ska genomföras.

Processen för hyresgästgodkännande, som omfattar både val och tillval, pågår i samarbete mellan Svenska Bostäder och hyresgäster. Målet med

denna process är att säkerställa att de föreslagna åtgärderna samt de val och tillval som presenteras för hyresgästerna blir godkända, och att hela processen genomförs i samförstånd och i dialog med de boende. I enlighet med projektets tidplan är Oslogatan 15 det första huset i kvarteret som ska genomgå stambyte. Där har samtliga hyresgäster redan lämnat sina godkännanden, vilket innebär att produktionsstart kan ske enligt planering.

Projektomfattning

VA-installationerna inom fastigheten Oslo 2 har nu uppnått sin tekniska livslängd, vilket kräver åtgärder för att säkerställa fortsatt funktionalitet och minimera risken för framtida skador. De stående stammarna för både vatten och avlopp, inklusive system för dagvatten, kommer att bytas ut, liksom vattenledningarna som löper inom fastighetens krypgrunder.

Renoveringen omfattar även fullständig uppgradering av badrum och WC, där nya ytskikt installeras tillsammans med moderniserat sanitetsporslin och inredning. Dessutom kommer elinstallationerna inom badrummen/wc att förnyas, inklusive installation av ny belysning och jordfelsbrytare för att uppfylla säkerhetsstandard. I köken kommer nya blandare att monteras och diskbänkskåpens bottenar kommer att tätas i enlighet med riktlinjerna för Säker Vatten, vilket ytterligare förstärker skyddet mot framtida vattenskadorna. Dessa åtgärder syftar till att förlänga fastighetens livslängd och förbättra boendekvaliteten för hyresgästerna.

Projektet omfattas av följande adresser/lägenheter:

Oslogatan 15, 34 lägenheter. (34 badrum och 4 wc)

Oslogatan 17, 25 lägenheter. (25 badrum och 4 wc)

Oslogatan 19, 24 lägenheter. (24 badrum och 4 wc)

Oslogatan 21, 35 lägenheter. (35 badrum och 4 wc)

För att underlätta för hyresgästerna under det planerade stambytet har ett antal provisoriska lösningar utformats i nära samråd med de boende. Syftet med dessa åtgärder är att minimera de olägenheter som stambytet kan medföra. Bland de föreslagna lösningarna ingår placering av duschvagnar och tillfälliga toalettfaciliteter på gårdsplanen, vilket säkerställer fortsatt tillgång till grundläggande sanitetsfunktioner under arbetets gång.

Hyresgäster som önskar kan även få en temporär toalett installerad i sin bostad, i form av en mulltoa som använder pellets för avfallshantering.

Vidare kommer vatten och utslagsvaskar att finnas tillgängliga i trapphuset på varje våningsplan. För att förstärka säkerheten och tryggheten för både hyresgäster och entreprenörer installeras elektroniska lås på samtliga lägenhetsdörrar. För att motverka spridning av damm till andra delar av bostaden kommer dammslussar att installeras, och ventilationssystemets ventiler tätas under arbetstid för att hindra dammspridning genom dessa kanaler. Varje arbetsdag avslutas med att det städas ordentligt i de lägenheter där arbete har utförts, för att hålla boendemiljön så ren och säker som möjligt. Dessutom städas trapphusen regelbundet under hela projektet för att hålla gemensamma utrymmen rena och fria från damm och skräp.

Dessa åtgärder ska sammantaget bidra till att upprätthålla en god boendemiljö under stambytet gång.

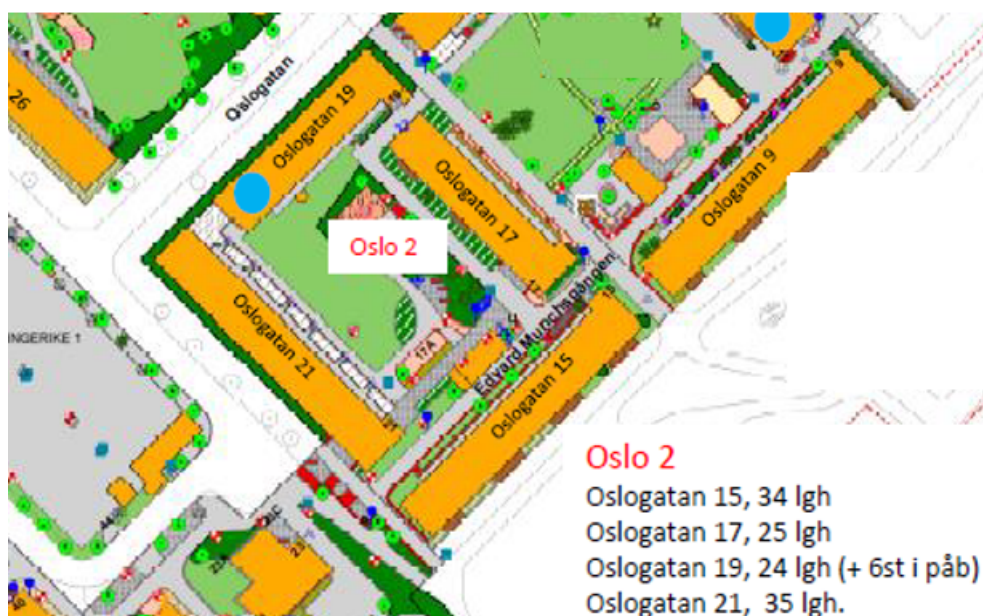


Bild karta Oslo 2 i Husby

Mål och hållbarhetsaspekter

Svenska Bostäders syfte och mål med stambytesprojektet är att främja en långsiktig sänkning av förvaltningskostnader genom de åtgärder som utförs i samband med stambyte och renovering av badrum och WC.

Målsättningen innefattar att modernisera och säkerställa funktionaliteten hos badrum samt vatten- och avloppssystem, vilket i sin tur syftar till att förebygga framtida vattenskador. Därtill strävar projektet efter att skapa trivsamma och funktionella badrumsmiljöer för de boende.

Projektet har arbetat fram följande projektmål för projektet:

- Ekonomi: Projektet ska färdigställas inom beslutad budget och projektram
- Tid: Projektet ska färdigställas enligt tidplan
- Kvalitet: Noll entreprenadfel vid slutbesiktning
- Energi: Vattenbesparing genom snålspolande armaturer och LED belysning

Ekologisk hållbarhet

Byggprodukter som används i projektet ska granskas och styras mot giftfria material genom att följa riktlinjerna från Byggvarubedömningen. Endast produkter som är rekommenderade eller godkända enligt denna bedömning får användas inom ramen för projektet.

Rivningsavfall och farligt avfall ska hanteras i enlighet med avfallsförordningen, vilket innebär att avfallet ska sorteras, saneras och deponeras på ett korrekt sätt. Entreprenören ansvarar för att redovisa de sorterade mängderna vid projektets slut.

Befintligt porslin som bedöms vara i gott skick kommer att återbrukas, i första hand inom den egna förvaltningen, för att minska avfallsmängder.

I syfte att främja energieffektivitet ska snålspolande armaturer installeras i kök och badrum/wc samt LED belysning för längre livslängd.

Social hållbarhet

Projektet inleddes med ett informationsmöte för hyresgästerna, där två hus togs upp vid varje tillfälle. Efter detta bildades samrådsgrupper med representanter från de olika husen, som har agerat som en länk mellan hyresgästerna och projektet. Samrådsprocessen pågick under våren 2024, där hyresgästerna deltog aktivt och bidrog med ett flertal förslag. Dessa

förslag övervägdes innan det slutgiltiga förslaget fastställdes och undertecknades av samrådsgruppen.

Alla hyresgäster kommer att erbjudas en individuell träff med projektsamordnaren för att göra sina personliga val och tillval i samband med badrumsrenoveringen, diskutera eventuella anpassningsbehov, samt för att slutligen godkänna de planerade åtgärderna.

För att säkerställa en trygg och rättvis arbetsmiljö under projektet kommer organisationen Rättvist Byggande att anlitas. Deras uppgift är att godkänna anlitade underentreprenörer och att utföra oannonserade arbetsplatskontroller gällande arbetsrättsliga regler och bestämmelser. Detta inkluderar att säkerställa att arbetarna har rättvisa villkor, såsom rimliga arbetstider, skälig lön och goda arbetsförhållanden samt att inte några olaga arbetsförhållanden förekommer.

Tidplan

avrop från samverkansentreprenör planeras till november 2024.

Planerad produktionsstart är januari 2025. Färdigställandet sker i december 2025/januari 2026.

Stambytet/badrumsrenoveringen utförs med rullande schema, där huset delas in i stammar (lägenheter ovan varandra) och en ny stam påbörjas varje vecka. Tiden för respektive stam att färdigställa är sex veckor. Det betyder att hyresgästen är utan sitt badrum/wc under de sex veckorna som renoveringen pågår.

Ekonomi

Investeringen omfattar 54 mnkr. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Hyresintäkterna ökar efter renoveringen utifrån ramavtal för badrumsrenovering som är tecknat med Hyresgästföreningen. Aktuell hyresnivå i orenoverad lägenhet (2024) är 1 054 kr/kvm och ny hyresnivå efter renovering (2024) blir 1 194 kr/kvm.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 1,4 mnkr som belastar fastighetens driftnetto. Hyresförlusten uppstår eftersom hyresgästerna är

hyresbefriade under de sex veckor stambytet pågår och dessutom får en extra ersättning för den inskränkning som påverkar deras nyttjanderätt.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs löpande upp på ekonomimöten. Tertialprognos upprättas tre gånger per år. Dessa prognoser delges bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

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.

Risk för att budget överskrids. För att minska denna risk görs noggranna budgetberäkningar och kostnader följs upp kontinuerligt för alla delar av projektet. I kalkyl har erfarenheter från tidigare liknande projekt används vilket gör att sannolikheten anses vara förhållandevis låg i detta projekt.

Risk att hyresgästgodkännande saknas och tillträde inte ges. För att hantera detta har hyresgästerna fått tydlig information via informationsmöten, under samråden och skriftliga meddelanden. Mer information kommer även att ges i god tid före produktionsstart. Dessutom kommer ett extra informationsmöte hållas för varje huskropp innan produktionen påbörjas.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av lokala förvaltningsorganisationen, hållbarhetsenheten, projektsamordnare samt en miljökonsult (extern).

Upphandlad samverkansentreprenör är M3 Bygg AB.

Kommunikation

Arbetet sker genom en projektanpassad kommunikationsplan för stambytet och badrum/wc- renoveringen. Information till de boende kommer ske löpande under hela projektet.

Bilaga

1. Ombyggnadskalkyl Oslo 2 (sekreteess)
-