

Handläggare: Mikael Svensson  
Telefon: 076 123 71 16  
Projektledare: Abel Örnkloo  
Telefon: 076 123 71 68

Till styrelsen

## Slutredovisning Ståthållaren 4

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Ståthållaren 4, i stadsdelen Bagarmossen, godkänns.

Vällingby den 25 augusti 2025

Stefan Sandberg  
VD

### Sammanfattning

Fastigheten Ståthållaren 4 genomgick en upprustning mellan 2018–2024 där åtgärder inkluderade grundförstärkning, renovering av avloppssystem, källarrenovering och fasadförbättring. Utomhusmiljöer uppgraderades med grönområden och tillgänglighetsanpassningar. Målet var att öka tryggheten, teknisk standard och livslängd. Hållbarhet prioriterades genom materialval, bevarande av träd och sociala insatser. Projektet hölls inom budget med en slutkostnad på 169,5 mnkr.

## Bakgrund

År 2018 fattade styrelsen beslut om att genomföra en renovering av kvarteret Ståthållaren 4 i Söderort. Fastigheten omfattar sju byggnader med totalt 274 lägenheter och 42 lokaler, belägna i ett område med bebyggelse från 1950-talet.

Fastigheten uppfördes 1954 och har en total bostadsarea om 16 709 m<sup>2</sup> samt en lokalarea om 2 018 m<sup>2</sup>. Den tekniska statusen motsvarade generellt byggnader från tiden, men avvikelser förekom till följd av marksättningar som påverkat byggnadernas stabilitet och installationer.

Mot denna bakgrund var Ståthållaren 4 i behov av åtgärder för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde. Projektet påbörjades september 2018.



## Projektbeskrivning

Projektet omfattade en rad åtgärder för att säkerställa byggnadernas långsiktiga stabilitet och funktionalitet. Grundförstärkning genomfördes där behov förelåg, vilket innebar att befintliga bottenplattor bilades bort, ny fyllnadsmassa tillfördes och nya grundplattor göts. Samtliga rördragningar under bottenplattorna byttes ut eller relinades i de områden där fysiskt utbyte inte var möjligt, såsom under skyddsrum.

Källarutrymmena genomgick en ytskiktsrenovering där väggar och tak målades, samt nya Troaxburar installerades som lägenhetsförråd för ökad säkerhet. Den befintliga dispositionen av källarna justerades genom att

gamla matförråd avvecklades och ersattes av nya utrymmen för cyklar och barnvagnar. Samtliga installationer för VVS och el i källarna ersattes med nya system för att uppnå en modern och hållbar standard. Två tvättstugor renoverades medan en tidigare renoverad tvättstuga lämnades utan åtgärd.

Som en del av projektet genomfördes omdränering runt samtliga bostadshus för att förbättra byggnadernas fuktskydd. De utvändiga ytorna närmast huskropparna rustades upp genom ny gräsmatta, plantering av växter samt tillgänglighetsanpassning av utvalda bostadsentréer. Befintliga undercentraler ersattes med nya prefabricerade enheter, och inkommande elservis byttes ut för att möta dagens energibehov och driftssäkerhet.

Ursprungligen planerades ett utbyte av samtliga fönster i fastigheten, men under 2021 beslutades att befintliga lägenhetsfönster istället skulle renoveras. Samtidigt genomfördes en omputsning av fasaderna för att säkerställa fasadens hållbarhet och estetik.

## Projektspecifika mål

Projektets mål var att utveckla en attraktiv boendemiljö genom att förlänga byggnadernas tekniska livslängd med långsiktiga åtgärder som underlättar den framtida fastighetsförvaltningen.

Mål:

- Att säkra husen så att de står stadigt.
- Att höja säkerheten för de boende.
- Att uppdatera den tekniska statusen till dagens standard.
- Att förlänga husens livslängd.

**Energi:** Ståthållaren 4 har renoverats utan fokus på energiåtgärder.

Energianvändningen har därför inte påverkats av ombyggnaden markant. Varmvattenanvändningen har dock minskat med 13 % jämfört med 2018.

## Nöjd kund index

Ingen mätning av Nöjd Kund Index genomfördes inom ramen för projektet, eftersom åtgärderna uteslutande avsåg källare samt utvändiga arbeten och inte innefattade ingrepp i de boendes lägenheter.

## Hållbarhetsaspekter

### Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäders gårdar utgör en del av stadens övergripande grönstruktur och bidrar till viktiga ekologiska värden. Kvarteret Ståthållaren gränsar i norr till Fogdevägen och i söder till ett större naturmarksområde inom Skarpnäcks stadsdelsområde. De tillhörande gårdarna och grönytorna mellan husen har en central roll i att stärka den biologiska mångfalden genom att skapa gröna spridningsvägar för fåglar, fjärilar och andra pollinerande insekter.

Ett särskilt fokus i projektet har lagts på att bevara befintliga träd. Dessa levererar viktiga ekosystemtjänster genom att bidra till lokal temperaturreglering, binda skadliga partiklar och rena luften, dämpa buller från omgivningen samt reducera och fördröja dagvattenflöden. Trädens förmåga att binda och lagra kol gör dem också viktiga för klimatreglering. De träd som bevarades består främst av äldre, fullt utvecklade exemplar, vilka är särskilt värdefulla för den lokala faunan genom att fungera som livsmiljöer för insekter och fåglar.

I planteringsytorna intill entréerna har nya buskar och perenner valts med stor hänsyn till ståndort och pollinerande insekters behov. Detta har säkerställt att växtvalet bidrar till ekosystemets naturliga funktioner och den biologiska mångfalden i området.

Vid val av byggmaterial har Byggvarubedömningen använts för att styra mot giftfria material. För varje etapp av projektet har en loggbok upprättats för att säkerställa att materialval och byggmetoder uppfyller fastställda miljömål och krav.

Ettapp 1 grundförstärkning: 156 produkter använts, varav 6 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektets.

Ettapp 2 fasad: 12 produkter använts, varav 0 % utgjorde avvikelser från ställda krav.

Ettapp 3 fönster: 7 produkter använts, varav 43 % utgjorde avvikelser från ställda krav. Samtliga avvikelser har hanterats inom projektets.

## Social hållbarhet

Under projektets gång har social hållbarhet varit en central aspekt, med fokus på transparens, trygghet, tillgänglighet och rättvisa arbetsvillkor. För att säkerställa en god dialog med de boende har regelbundna möten hållits med den lokala hyresgästföreningen. Inför renoveringsstarten anordnades ett öppet Hus 2018 där hyresgästerna informerades om projektets omfattning och planerade åtgärder.

Renoveringen av ytorna intill entréerna har utformats för att uppfylla flera krav, inklusive förbättrad framkomlighet vid brandutrymning samt ökad trygghet, tillgänglighet och trivsel. För att uppnå detta har ny belysning installerats vid entréerna, enkelt avhjälpbara hinder åtgärdats genom borttagning av mindre nivåskillnader, och handledare monterats där det bedömts nödvändigt. En omsorgsfull gestaltning av utemiljön har skapat möjligheter till social interaktion, bland annat genom sittplatser i form av bänkar och förbättrad cykelparkering. Entréplanteringarna har utformats med ett varierat växtval som följer årstidernas skiftningar, vilket tillför både ekologiska och estetiska värden samt bidrar till en ökad trivsel i området.

Under produktionen har arbetet bedrivits i enlighet med initiativet Rättvist Byggbande, vilket syftar till att motverka arbetslivskriminalitet inom byggsektorn. Genom denna satsning har entreprenörer och underentreprenörer genomgått löpande kontroller både på distans och vid arbetsplatsbesök för att säkerställa att skatteregler följs och att svart arbetskraft inte förekommer.

## Tidplan

Produktionen inleddes i oktober 2018 och slutfördes i augusti 2024.

Projektets genomförande delades upp i etapper för att säkerställa en effektiv och strukturerad arbetsprocess.

Den huvudsakliga delen av ombyggnationerna genomfördes fram till oktober 2021, vilket inkluderade grundförstärkning, installationer och renovering av källarutrymmen, tvättstugor samt utvändiga markarbeten.

Den avslutande fasen av projektet, omfattande fönster- och fasadrenovering, påbörjades i januari 2021 och pågick fram till projektets färdigställande i augusti 2024.

## Ekonomi

Beslutad projektram var 175 mnkr. Projektets slutkostnad är 169,5 mnkr.

Den minskade entreprenadkostnaden kan främst härledas till att fasad- och fönsteråtgärder utfördes i enlighet med Svenska Bostäders underhållspolicy för varsam renovering. Genom att bevara och renovera befintliga fönster istället för att ersätta dem samt genomföra en selektiv fasadrenovering, kunde projektet minska materialåtgång och arbetsinsatser, vilket resulterade i en mer kostnadseffektiv lösning utan att kompromissa med byggnadens funktionalitet och estetiska kvalitet.

Normhyra förhandlad med Hyresgästföreningen till 1 489 kr/kvm för 2024 års nivå. Före renovering 1 214 kr/kvm 2018 års nivå

Det föreligger inget nedskrivningsbehov på fastigheten.

## Risker

### Budgetrelaterade risker

Genom att aktivt arbeta med noggranna inventeringar av olika byggnadsdelar har en bättre förståelse skapats för potentiella svårigheter som kan uppstå under produktionen, vilket i sin tur har bidragit till att minimera extrakostnader och säkerställa en mer kostnadseffektiv genomförandeprocess.

### Tidplanerrelaterade risker

Genom kontinuerliga avstämningar har tidplanen löpande följts upp för att i ett tidigt skede identifiera eventuella hinder och utmaningar under arbetets gång. Detta arbetssätt har möjliggjort en effektiv hantering av projektets genomförande, vilket resulterat i att den övergripande tidplanen har kunnat hållas.

Under projektets gång genomfördes förändringar i utförandet vilket medförde en viss tidsfördröjning. Tack vare en strukturerad planering och anpassning av produktionen kunde arbetet fortlöpa enligt den fastställda tidplanen.

### Hyresgästrelaterade risker

Arbetet har genomförts med kvarboende hyresgäster, vilket har ställt särskilda krav på planering och kommunikation. Trots att den största delen av ombyggnationen har skett i källarplanet har hyresgästerna påverkats på olika sätt under projektets gång.

För att säkerställa en god dialog och minimera störningar har löpande kontakt hållits med hyresgästerna. Informationsflödet har upprätthållits genom regelbundna uppdateringar, öppet hus och informationsmöten, vilket har möjliggjort en öppen kommunikation och skapat en bättre förståelse för projektets omfattning och tidsplan.