

Handläggare: Ruslan Amirov  
Telefon: 08-508 377 11  
Projektledare: Linda Steneros  
Telefon: 076-1237185

Till styrelsen

## Genomförandebeslut, stambyte inom fastigheten Kvarnseglet 2, Rinkeby

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

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

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg  
VD

### Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås fatta beslut om genomförande av stambyte och badrumsrenovering i totalt 147 lägenheter, belägna inom kvarteret Kvarnseglet 2. Den totala investeringsutgiften uppgår till cirka 69 mnkr inklusive moms. Åtgärderna omfattar renovering av badrum och WC, installation av nya tapp- och spillvattenstammar inom lägenheterna

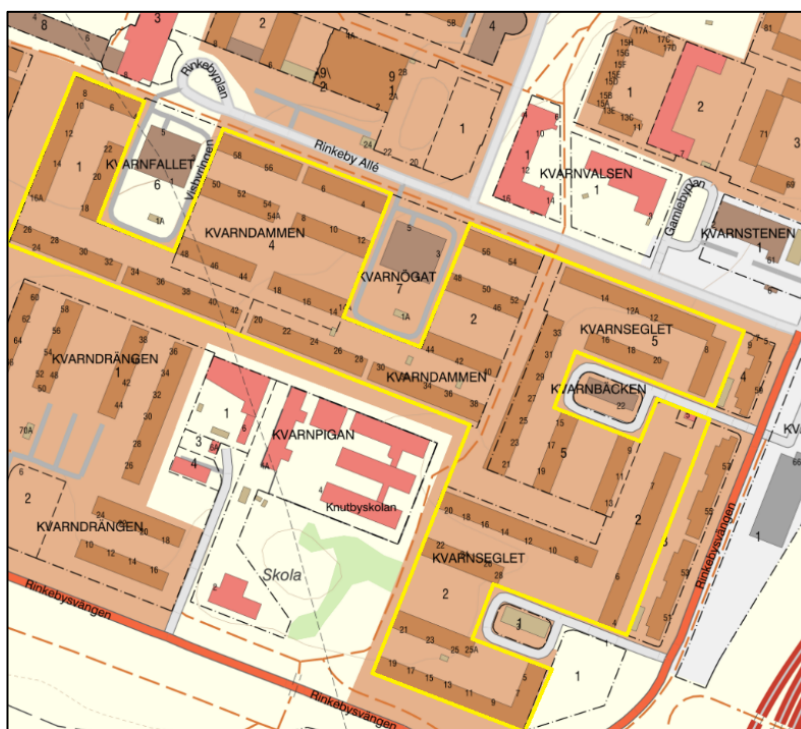
inklusive vattenstråk i källare, samt relining av samlingsledningar i källarplan.

## Bakgrund

Fastigheten Kvarnseglet 2, uppförd 1970–1971, uppvisar tekniska brister i stam- och avloppssystemen. Sedan uppförandet har inga genomgripande stambyten genomförts, vilket successivt har försämrat installationernas funktion och ökat förekomsten av driftstörningar. Fastigheten har drabbats av vattenskador, främst orsakade av föråldrade och slitna avloppsinstallationer. Dessa skador har lett till fuktproblem och ökade reparationskostnader. Mot denna bakgrund föreslås styrelsen att besluta om stambyte i de byggnader som finns på fastigheten.

Kvarnseglet 5, som uppvisar motsvarande behov, planeras att handlas upp och genomföras i samma entreprenad som Kvarnseglet 2. Kvarnseglet 5 har samma behov av teknisk upprustning men omfattningen är mindre och kommer därför när det blir aktuellt, i enlighet med gällande attest och delegationsordning, att beslutas på vd mandat.

I framtiden planeras även stambyten för fastigheterna Kvarndammen 1, 2 och 4, och bolaget avser att komma tillbaka till styrelsen för beslut kring dessa åtgärder.



*Gult område omfattar berörda fastigheter som har stambytesbehov i Rinkeby.*

## Ärendet

Kvarteret Kvarnseglet 2, beläget i Rinkeby, består av flera lamellhus med totalt 214 lägenheter uppförda 1970–1971. Fastigheten är gulklassad enligt Stockholms stads kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att dess kulturhistoriska värden ska bevaras och beaktas vid renovering. Av de 214 lägenheterna har 67 tidigare totalrenoverats, medan de återstående 147 lägenheterna nu planeras att renoveras enligt Svenska Bostäders underhållspolicy varsam renovering som betonar bevarande och hållbar resursanvändning.

Kvarnseglet 5, som avses upphandlas inom samma entreprenad som Kvarnseglet 2, utgör inte ett separat styrelseärende. Fastigheten omfattar totalt 178 lägenheter, varav 142 redan har genomgått helombyggnad. De återstående 36 lägenheterna planeras nu att stambytas och inkluderas som en option i upphandlingen tillsammans med Kvarnseglet 2. De ekonomiska aspekterna för denna fastighet ingår inte i detta ärende utan redovisas separat under avsnittet Upphandling.

Tekniska installationer i de aktuella byggnaderna har nått slutet av sin tekniska livslängd. Avsaknaden av uppdateringar sedan byggåret har under de senaste åren resulterat i återkommande stamstopp och vattenskador, vilket orsakat fuktskador och reparationskostnader som uppgått till cirka 5 mnkr sedan 2022.

Projekteringen av badrumstyper, stammar och övriga installationer är slutförd vilket möjliggör uppstart av entreprenadupphandling. Samråd har inletts för Kvarnseglet 2, där hyresgästrepresentanter och projektgruppen enats om åtgärder och renoveringsnivå för badrum och WC.

Hyresgästgodkännande för Kvarnseglet 2 och Kvarnseglet 5 beräknas vara erhållet före årsskiftet 2025/2026. Godkännandeprocessen, som omfattar både val och tillval, genomförs i nära samverkan mellan Svenska Bostäder, hyresgäster och Hyresgästföreningen.



*Exempel på byggnad som ingår i berörd fastighet*

### **Projektomfattning**

Projektet på Kvarnseglet 2 omfattar stambyte och badrumsrenovering i totalt 147 lägenheter av varierande storlek. I vissa lägenheter ingår, utöver badrummet, även en separat WC som omfattas av åtgärderna.

Utöver bostäder inrymmer fastigheten kommersiella verksamhetslokaler bland annat butiker, föreningslokaler och kontor. Dessa verksamheter kommer att påverkas av arbetena, vilket kräver särskild planering, kommunikation och hänsyn för att minimera störningar och säkerställa kontinuitet i verksamheten.

Stambytet omfattar ett fullständigt utbyte av samtliga stående avloppsstammar och tappvatteninstallationer samt byte av liggande avloppsledningar, inklusive samlingsledningar i källarutrymmen. Svåråtkomliga samlingsledningar, exempelvis under bottenplatta, samt utvändiga spillvattenledningar åtgärdas genom rörinfodring för att förbättra funktionaliteten och förlänga livslängden.

Renoveringen innefattar en komplett uppgradering av badrum och toaletter med nya ytskikt, moderniserat sanitetsporslin och inredning. Elinstallationerna i dessa utrymmen förnyas och kompletteras med jordfelsbrytare för att uppfylla nuvarande elsäkerhetskrav.

I kök installeras nya blandare och bottenarna i diskbänksskåp tätas enligt riktlinjerna för *Säker Vatten* för att förebygga framtida fuktskador.

## Hyresgäster

Stambytet genomförs med kvarboende hyresgäster, vilket innebär att boende påverkas i hög grad under renoveringsperioden. Arbetena beräknas ta cirka 6–8 veckor per lägenhet, under vilken tid badrumsutrymmena inte är tillgängliga. Hyresgäster hänvisas då till tillfälliga dusch- och toalettlösningar placerade i anslutning till respektive trapphus.

Rivningsarbeten medför risk för buller, dammspridning och andra störningar, även om entreprenören vidtar åtgärder för att täcka och skydda lägenheterna. Inför produktionsstart får hyresgästerna därför utförlig information om projektets omfattning, tidsplan och praktiska arrangemang.

För att minimera olägenheter har tillfälliga lösningar utvecklats i samråd med hyresgästrepresentanter. Dessa inkluderar duschvagnar och tillfälliga toalettanläggningar på gårdarna, vilket säkerställer tillgång till grundläggande sanitetsfunktioner under hela projektperioden. Hyresgäster som önskar kan även få en temporär toalett installerad i lägenheten i form av en torrtoalett med pelletsbaserad avfallshantering, som töms regelbundet. Vatten och utslagsvaskar finns tillgängliga i trapphus på varje våningsplan för ökad bekvämlighet.

För att upprätthålla trygghet och säkerhet för både boende och entreprenörer installeras elektroniska låssystem på samtliga lägenhetsdörrar under produktionsperioden. Dammslussar används för att begränsa spridning av byggdamm och ventilationsventiler tätas under arbetstid. Varje arbetsdag avslutas med noggrann städning av berörda lägenheter, och gemensamma utrymmen såsom trapphus städas regelbundet under hela projektet för att säkerställa en ren och säker boendemiljö.

Ett vilrum/lokal kommer att finnas till förfogande för hyresgästerna att vara i på dagtid, under tiden då rivning pågår i deras lägenheter.

## Projektspecifika mål

Projektet genomförs enligt Svenska Bostäders underhållspolicy som tillämpas konsekvent i samtliga skeden. Målen bygger på en noggrann analys av fastigheternas tekniska skick och behov, med särskilt fokus på hänsyn till kvarboende hyresgäster, utveckling av standardhöjande åtgärder i samråd med de boende samt prioritering av renovering, underhåll och bevarande framför fullständigt utbyte. Metodvalen baseras på ett livscykelperspektiv där tid, ekonomi och hållbarhet vägs samman.

Syftet är att långsiktigt minska förvaltningskostnader, modernisera och säkerställa funktionaliteten i badrum och vatten-/avloppssystem samt förebygga framtida vattenskador. Samtidigt ska störningar för hyresgästerna minimeras.

Det övergripande målet är att skapa trivsamma, funktionella och hållbara badrumsmiljöer för de boende. För att konkretisera detta har projektet definierat följande mål:

- Ekonomi: Genomförande inom fastställd budget och beslutad projektram.
- Tid: Slutförande enligt fastställd tidplan.
- Kvalitet: Noll entreprenadfel vid slutbesiktning.
- Energi och hållbarhet: Genomförande av vattenbesparande åtgärder såsom snålspolande armaturer och LED-belysning samt förberedelse för individuell mätning och debitering (IMD).
- Kund: Kundmål kommer definieras i senare skede då ny kundenkät för stambyten är under framarbetning.

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

## Hållbarhetsaspekter

### Ekologisk hållbarhet

Innan rivningsarbetena påbörjas genomförs en noggrann inventering av samtliga lägenheter för att identifiera material och produkter som kan återbrukas. Dessa hanteras varsamt och transporteras till särskilda återbrukscentraler, vilket bidrar till minskade avfallsmängder och effektivare resursanvändning.

Provtagningar utförs för att kartlägga eventuell förekomst av asbest och andra miljöfarliga ämnen, med särskilt fokus på rörstråk och badrumsinstallationer. Om sådana ämnen påträffas utförs sanering enligt gällande regelverk och säkerhetsföreskrifter.

Byggprodukter väljs med hänsyn till både klimatpåverkan och giftfrihet. Produkter med lågt koldioxidavtryck prioriteras utifrån livscykelanalys som omfattar tillverkning, transport och installation. Byggvarubedömningen används för att styra mot miljöanpassade produkter och material. För betongprodukter gäller krav på miljöklass 3 som ger upphov till mindre klimatutsläpp än traditionell betong.

Samtliga lägenheter utrustas med snålspolande WC-stolar, blandare och duschar för att minska vattenförbrukningen. Installationerna förbereds dessutom för framtida individuell mätning och debitering av tappvarmvatten genom att reservera utrymme för mätare.

Rivningsavfall, inklusive farligt avfall, hanteras i enlighet med Svenska Bostädernas miljöplan. Detta innebär systematisk sortering, sanering och korrekt omhändertagande, med krav på att entreprenören dokumenterar mängderna av sorterat avfall. Uppföljning sker löpande under projektets genomförande.

Befintligt sanitetsporcelain i gott skick återanvänds, i första hand inom den egna förvaltningen, vilket ytterligare bidrar till att minska avfallsmängder och klimatpåverkande utsläpp.

### Social hållbarhet

Projektet lägger stor vikt vid hyresgästernas delaktighet genom en aktiv samrådsprocess. Samrådsgruppen utgör en central kommunikationskanal mellan hyresgäster och projektledning och skapar förutsättningar för

inflytande och dialog. Under våren 2025 hölls ett informationsmöte med cirka 70 deltagande hyresgäster, där intresseanmälningar till samrådsgruppen samlades in. Därefter har gruppen, tillsammans med övriga hyresgäster, deltagit aktivt i planeringsarbetet.

Hyresgästerna erbjuds möjlighet att påverka utformningen av sina badrum genom val av färger, klinker och kakel inom fastställda ramar. Förslag från samrådsgruppen utvärderas noggrant innan slutliga beslut fattas, vilket stärker känslan av delaktighet och ägarskap över boendemiljön.

Trygghet är en prioriterad fråga. För att öka säkerheten monteras elektroniska lås i bostäder samt i wc- och duschvagnar. En riskanalys tas fram i samarbete med entreprenören. Städrutiner för wc- och duschvagnar anpassas och kan vid behov utökas för att säkerställa god hygien.

För att säkerställa en trygg och rättvis arbetsmiljö under projektets genomförande anlitas organisationen *Rättvist Byggande*. De ansvarar för godkännande av underentreprenörer och genomför oannonserade kontroller på arbetsplatserna. Syftet är att säkerställa efterlevnad av arbetsrättsliga regler, rimliga arbetsvillkor och att olagliga arbetsförhållanden inte förekommer.

## Tidplan

Byggnadernas utformning varierar något, då vissa har fler våningar och trapphus. Detta kräver viss anpassning av etapperna, men generellt planeras och påbörjas en etapp (öppning av ett trapphus) varannan vecka. Detta upplägg möjliggör en strukturerad och effektiv arbetsprocess.

Status för projektets olika faser:

- Projektering: Slutförd
- Upphandling: Planerad till september 2025 – februari 2026
- Produktion: Förväntad start andra kvartalet 2026
- Projektets slutförande: Beräknas under andra kvartalet 2027

## **Ekonomi**

Investeringen omfattar 69 mnkr. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Hittills är cirka 0,5 mnkr upparbetat i projektet

Aktuell hyresnivå (normhyra) i fastigheten är 1 245 kr/kvm (2024). Preliminär hyresnivå efter stambytet (2025) är 1 348 kr/kvm. Hyresnivån efter renovering kommer att fastställas efter förhandling med Hyresgästföreningen. Angivna nivåer avser ett genomsnitt för hela fastigheten och speglar därmed inte enbart normhyran för de orenoverade lägenheterna. Genomsnittet påverkas av att 67 av totalt 214 lägenheter redan har genomgått helombyggnad och därmed har en högre hyresnivå.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 2,2 mnkr som belastar fastighetens driftnetto under projektets gång.

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.

## **Upphandlingsstrategi**

Upphandlingen planeras att genomföras som totalentreprenad med förhandlat förfarande. Detta ger möjlighet att förhandla priser och villkor med entreprenörerna för att uppnå bästa möjliga resultat. Tillsammans med upphandlingen av Kvarnseglet 2 inkluderas Kvarnseglet 5 som en option avseende 36 lägenheter.

## **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

### *Inkomna anbud över budget*

Om inkomna anbud överstiger budget genomförs en omprojektering för att identifiera möjliga kostnadsbesparingar, följt av en ny upphandling. Vid marginella avvikelser inleds istället förhandlingar med den tilltänkta entreprenören.

### *Avsaknad av hyresgästgodkännande och brist på tillträde*

Risken hanteras genom löpande information till hyresgäster via möten, samråd och skriftlig kommunikation. Inför produktionsstart hålls extra informationsmöten för varje huskropp för att säkerställa tydlig dialog och förankring.

### *Störningar för kvarboende hyresgäster*

För att begränsa störningar är god kommunikation avgörande. Duschvagnar och tillfälliga toaletter placeras på gården, och mulltoaletter kan erbjudas i lägenheterna. Störande arbeten begränsas till kl. 08:00–16:00. Vatten och utslagsvaskar finns tillgängliga i trapphusen, och dammslussar samt tätade ventiler används för att minska dammspridning. Arbetsområden städas noggrant varje dag.

### *Större omfattning av fuktskador än beräknat*

Längre uttorkningstider kan orsaka förseningar. Detta motverkas genom försyn och fuktmätningar innan rivningsarbeten påbörjas.

### *Samtida projekt i området*

Byggnation av Kvarndammen 6 och 7 pågår parallellt under cirka 1,5 år. För att undvika trängsel och störningar för både entreprenörer och hyresgäster inleds stambytet på Kvarnseglet 2 och 5 som är husen längst bort från nyproduktionen.

## Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av teknisk förvaltare, installationsledare, inköpare och projektsamordnare samt att representanter från förvaltningsorganisationen, distrikt Järva är delaktiga och närvarande under processen.

Utöver dessa medverkar upphandlade konsulter som t ex miljösekreterare, brandsäkerhetsexpert, skyddsrumsexpert, besiktningsgrupp m. fl.

## Kommunikation

God och tydlig kommunikation är avgörande för projektets framgång. Svenska Bostäders kommunikationsplan för ombyggnadsprojekt ligger till grund för all information riktad till hyresgästerna.

Informationsmöten hålls där samtliga hyresgäster får gemensam information om projektet. Under samrådsprocessen sker nära dialog med samrådsgruppen, som sedan förmedlar relevant information om val, tillval, tidplan och projektupplägg till varje hyresgäst.

Varje hyresgäst gör egna val och godkänner åtgärder i sin lägenhet, antingen digitalt eller i möte med projektsamordnaren. Inför produktionsstart hålls ett nytt informationsmöte med entreprenör och hyresgäster där detaljerad tidplan och förberedelser presenteras.

Ett månatligt nyhetsblad distribueras för att informera om aktuella frågor och projektets framsteg, vilket stärker transparens och delaktighet. Vid behov skickas aviseringar ut inför vattenavstängningar eller andra åtgärder som påverkar hyresgästernas vardag.

Hyresgästerna har även tillgång till en informationsfilm om stambytet process via Mina sidor. En funktionsbrevlåda är öppen för snabba och effektiva svar på frågor kopplade till stambytet.

## Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (**sekreterat**)
-

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Stefan Patrik,Sandberg	2025-10-15