

Handläggare: Mikael Svensson  
Telefonnummer: 08-508 37 116

Till styrelsen

## Genomförandebeslut, underhåll av fastigheten Sabbatsberg 18, Vasastaden

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen avseende upprustning av Sabbatsberg 18 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg  
VD

### Sammanfattning

Projektet avser ett stambyte i fastigheten Sabbatsberg 18, som omfattar 231 lägenheter samt två lokaler till en projektkostnad om 124 mnkr, inklusive moms. Projektet inkluderar byte av tappvatten- och spillvattenstammar, ny elinstallation samt renovering av våtutrymmen och trinetter.

## Bakgrund

Fastigheten Sabbatsberg 18 uppfördes år 1967 som personal- och elevbostäder för Sabbatsbergs sjukhus. Den nyttjas idag som ungdomsbostäder och består huvudsakligen av lägenheter på cirka 24 kvm om ett rum och kök.

Byggnaden har nått en teknisk livslängd där flera av de ursprungliga installationerna är uttjänta. Särskilt gäller detta tätskikt i badrum samt vatten- och avloppsstammar, vilka är i behov av utbyte och renovering. Elsystemet är ålderstiget och underdimensionerat, vilket resulterar i frekventa elavbrott och överbelastningar. De befintliga platsbyggda trinettköken är föråldrade, och då reservdelar inte längre finns tillgängliga uppstår höga underhållskostnader. Avsaknaden av vitvaror som är kompatibla med de befintliga kökslösningarna har medfört att hela köksenheter måste rivas och ersättas då vitvaror behövs bytas ut. Ventilationssystemet har moderniserats genom installation av ett FX-system (frånluft med återvinning) och ingår därför inte i det aktuella projektets omfattning.

## Ärendet

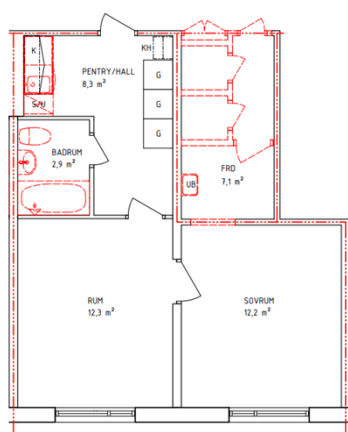
Förstudie och projektering av det planerade projektet är slutförd. Samråd och informationsmöte har genomförts där representanter för hyresgästerna och bolagets projektledning gemensamt har gått igenom omfattning och nivå på renoveringen. Hyresgästgodkännande från samtliga boende inhämtas under kvartal Q4 2025 – Q1 2026.

I dagsläget ingår hushållselen i hyran. I samband med att elinstallationerna byts ut kommer detta att förändras, och varje hyresgäst kommer att teckna ett eget elavtal. Därmed ges hyresgästerna möjlighet att påverka de egna elkostnaderna utifrån faktisk förbrukning, något som tidigare inte varit möjligt då samtliga hyresgäster debiterats samma belopp oavsett användning.

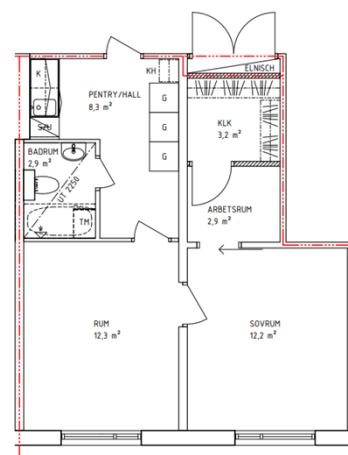
En genomförd miljöinventering har påvisat förekomst av asbest i kakelfix, fogmassor och vissa plastmattor. Detta kräver särskilda arbetsmiljöåtgärder och metoanpassningar vid stambytet. På grund av lägenheternas begränsade ytor kommer tillfällig evakuering av hyresgäster att vara nödvändig under de dagar saneringsarbeten utförs. Evakueringen beräknas uppgå till cirka 2–3 dagar per lägenhet, inom en total

renoveringstid på cirka 6 veckor per badrum. Skälet är att hallarna är så små att hyresgästerna inte kan passera in och ut ur lägenheterna under den tid dammslussar används i samband med saneringen.

I dagsläget finns ett antal mindre telefonrum kvar i byggnaden, vilka härrör från tiden då fastigheten användes som sjuksköterskebostäder. Dessa utrymmen kommer i projektet att tas tillvara på genom att dels nyttjas för nya elschakt i samband med omdragning av el, dels genom att utöka lägenhetsytan för de bostäder som ligger i direkt anslutning till telefonrummen. Utökningen beräknas ge varje berörd lägenhet en extra yta om cirka 6,1 kvadratmeter. Förslaget har presenterats och diskuterats under samrådsprocessen och har där mottagits positivt av de boende.



LGH TYP 2a BEFINTLIGT UTFÖRANDE  
2 ROK 35,7 m²



LGH TYP 2a NYTT UTFÖRANDE  
2 ROK 41,8 m²

OBS! 1 ST LÄGENHET PÅ VÅNING 11, 9 TR.  
TIDIGARE FÖRRÄDSYTA ENLIGT BEFINTLIGT UTFÖRANDE INGÅR REDAN I LÄGENHETSRYTA.

*Ombyggnationen omfattar totalt 6,1 m² per lägenhet och berör sammanlagt åtta lägenheter.*

## Projektomfattning

Projektet omfattar tekniska, funktionella och trygghetshöjande åtgärder i fastigheten i syftet att säkerställa långsiktig driftsäkerhet. Åtgärderna i projektet omfattar bland annat:

- Utbyte av tappvatten- och spillvattenstammar, där samtliga ersätts och kompletteras med installation av våtrumskassetter från plan 1 till plan 9.
- Tät- och ytskiktsrenovering av badrum, vilket omfattar samtliga bostadslägenheter samt WC i de två lokalerna. Åtgärden säkerställer fuktsäkerhet och en uppgradering till dagens tekniska standard.
- Utbyte av elinstallationer och elcentraler, i syfte att åtgärda nuvarande underdimensionering och därigenom uppnå en säker, kapacitetsstark och framtidssäker elanläggning.
- Installation av individuell mätning och debitering (IMD) för såväl vatten- som elförbrukning. Detta stärker resurseffektiviteten och innebär en rättvis kostnadsfördelning mellan hyresgästerna, då debiteringen baseras på faktisk förbrukning snarare än schablon.
- Ytskiktsrenovering i trapphus och korridorer, vilket bidrar till en förbättrad boendemiljö och en mer representativ fastighetskaraktär.
- Trygghetshöjande åtgärder i källarplan, där befintliga förråd av hönsnät ersätts med nya förråd byggda av moderna Troax-sektioner. Åtgärden kompletteras med nya förrådsdörrar med glasruta för ökad insyn samt installation av automatikbelysning, vilket sammantaget stärker säkerheten.
- Utbyte av köksinredning och vitvaror, genom installation av nya underskåp samt byte av kyl, frys och spis i de lägenheter där utrustningen uppnått teknisk livslängd eller där anpassning till ny köksinredning är nödvändig. Detta minskar de återkommande driftstörningarna och underhållskostnaderna.
- Utökning av lägenhetsytor i åtta lägenheter, där tidigare telefonrum tas i anspråk både för installation av nya elschakt och som tillskott till boendeytan. På detta sätt tillvaratas befintliga ytor som inte längre fyller en funktion, samtidigt som boendestandarden höjs för de berörda hyresgästerna.

## Hyresgäster

För att möjliggöra kvarboende under stambytesprojektet har ett antal temporära lösningar utvecklats i nära dialog med hyresgästerna. Syftet är att minimera de olägenheter som uppstår under byggtiden och upprätthålla en säker och funktionell boendemiljö.

Projektets genomförande medför periodvisa avstängningar av vatten och avlopp samt begränsad tillgång till ordinarie kök och badrumsfunktioner. Som kompenserande åtgärd kommer temporära dusch- och WC-utrymmen att installeras i källarplanet. För hyresgäster som önskar erbjuds möjligheten till installation av temporär torrtoalett i lägenheten. Vatten och utslagsvaskar kommer att finnas tillgängliga i trapphus på varje våningsplan.

För att upprätthålla trygghet och säkerhet under projektets gång för såväl hyresgäster som entreprenörer kommer elektroniska lås att installeras på samtliga lägenhetsdörrar innan projektets startar. Ventilationssystemets ventiler tätas under arbetstid för att motverka spridning av damm mellan lägenheter, och dammslussar monteras vid arbetsområden som en ytterligare förebyggande åtgärd.

Vid rivningsarbeten utförs tillfällig evakuering av berörda hyresgäster. Förekomsten av asbest i kombination med lägenheternas begränsade yta gör detta till den säkraste och mest effektiva lösningen för att skydda hyresgästers hälsa och minimera störningar. Rivningsarbeten beräknas pågå i två till tre dagar per lägenhet.

För att bibehålla en ren och säker boendemiljö avslutas varje arbetsdag med noggrann städning i de lägenheter där arbeten har utförts. Gemensamma utrymmen, såsom trapphus och korridorer, städas regelbundet under hela projektperioden för att hållas fria från damm och byggrester.

Ett vilorum för hyresgäster kommer iordningsställas i fastigheten eftersom arbetet kan innebära en stökigare boendemiljö än vanligt.

Arbetena beräknas pågå i 6 veckor per lägenhet.

## Lokalhyresgäster

Påverkan på lokalhyresgästerna bedöms som mycket begränsad.

Trygghetsstiftelsen kommer under stambytetts genomförande att bedriva sin verksamhet i en annan lokal. Primusteatern, vars verksamhet i huvudsak bedrivs under kvällstid, kan fortsätta sin verksamhet då åtgärderna i deras lokal enbart omfattar relining av stammar belägna på bottenplan.

## Projektspecifika mål

Projektet genomförs enligt Svenska Bostäders underhållspolicy för varsam renovering.

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

För att konkretisera detta har projektet definierat följande mål:

**Ekonomi:** Genomförs inom beslutad projektram.

**Tid:** Slutförs enligt fastställd tidplan.

**Kvalitet:** Noll entreprenadfel vid slutbesiktning.

**Kund:** Kundmål kommer definieras i senare skede då ny kundenkät för stambyten är under framtagande.

## Hållbarhetsaspekter

### Ekologisk hållbarhet

Miljöinventeringen har identifierat förekomst av asbest, vilket kommer att hanteras i enlighet med gällande lagstiftning. Projektet bedrivs i linje med principerna för cirkularitet och återbruk, där material och resurser tas tillvara i största möjliga utsträckning. Ett exempel på detta är att befintliga stammar och golvbrunnar, i stället för att demonteras och kasseras, lämnas kvar i väggar och bjälklag. Rören och brunnarna proppas, samtidigt som nya håltagningar görs för de nya installationerna. Denna metod minskar avfallsmängderna, bevarar delar av byggnadens befintliga struktur, reducerar damm spridning och bidrar till en mer resurseffektiv byggprocess utan att kompromissa med funktion eller säkerhet.

Vid uppförandet av de temporära sanitetsutrymmena i källarplan planeras återbruk av WC-stolar och handfat från annat stambyte inom bolaget. Detta möjliggör effektiv resursanvändning och minskar behovet av nytillverkning. I telefonrummen kommer befintliga trädörrar av god kvalitet att återanvändas vid utbyggnad av de nya rummen i berörda lägenheter.

Byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen. Energieffektiva installationer och armaturer kommer att installeras för att reducera både driftskostnader och klimatpåverkan.

### **Social hållbarhet**

Fastigheten Sabbatsberg 18 omfattar ungdomslägenheter, huvudsakligen enrummare, med unga vuxna utan barn som primär målgrupp. En central utgångspunkt i projektet har varit att främja transparens och delaktighet bland hyresgästerna. Arbetet inleddes därför med ett informationsmöte där alla boende har getts möjlighet att delta, ställa frågor och framföra synpunkter. För att ytterligare fördjupa dialogen etablerades en samrådsgrupp som fungerat som en plattform för kontinuerligt utbyte mellan projektledning och hyresgäster. I samrådsgruppen har frågor om materialval, färgsättning i badrum, tillvalsmöjligheter och trygghetsaspekter diskuterats.

Samrådsgruppen har även haft en viktig roll som kanal för frågor från hyresgästerna, där återkoppling skett via enkäter. På så sätt har även synpunkter från boende som inte deltagit i samråden kunnat tas till vara. Ett konkret exempel på denna dialog är att hyresgäster upplevde sina lägenheter som kalla. Som ett resultat av det beslutades att installera temperaturgivare i samtliga lägenheter. Detta gör att Svenska Bostäder bättre kan övervaka inomhustemperaturen och anpassa styrningen av fastigheten för att säkerställa rätt inomhustemperatur.

Ytterligare synpunkter rörde förrådsutrymmena, där belysningen slocknar för snabbt till följd av att sensorer sitter för långt bort och tiden på timern är för kort. Det har beaktats i projekteringen genom justerade timerinställningar samt installation av en ny stöldörr med glasfönster, en åtgärd som både höjer funktionaliteten och stärker tryggheten i gemensamma utrymmen.

För att ytterligare upprätthålla transparens kommer projektet löpande att skicka ut informationsbrev till hyresgästerna. Dessa brev redogör för aktuella frågor och projektets framsteg, vilket bidrar till att skapa en öppen och tillitsfull process.

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

## Tidplan

Projektet omfattar en huskropp och har en total genomförandetid på cirka två år. Renoveringen kommer att utföras etappvis för att säkerställa en organiserad och effektiv arbetsprocess. I samband med asbestsanering evakueras hyresgästerna tillfälligt. Av logistiska och praktiska skäl har projektet dimensionerats så att maximalt 15 hyresgäster evakueras åt gången.

Projektets tidplan är följande:

**Projektering:** Slutförd

**Upphandling:** Q4 2025-Q1 2026

**Eablering:** Q3 2026

**Produktion:** Q3 2026

**Slutförande:** Q3/Q4 2027

## Ekonomi

Investeringen omfattar 124 mnkr, inklusive moms. Hittills är cirka 4 mnkr upparbetat i projektet. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 2 mnkr som belastar fastighetens driftnetto. Hyresförlusten uppstår eftersom hyresgästerna är hyresbefriade under de sex veckor stambytet pågår och dessutom får en extra ersättning för inskränkning på deras nyttjanderätt.



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.

## Uppföljning och rapportering

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

### *Hyresgästgodkännande och tillträde*

Det finns en risk att hyresgäster inte lämnar sitt godkännande, vilket kan förskjuta tidplanen. För att minska denna risk har informationsmöten, samråd och skriftliga utskick genomförts, och ytterligare information kommer att ges inför produktionsstart.

### *Störningar för kvarboende*

Stambytet innebär risk för störningar för kvarboende. Detta hanteras genom tydlig kommunikation, tillfälliga duschar och toaletter i källarplan samt torrtoaletter i lägenheterna. Vatten och utslagsvaskar placeras i trapphusen, och dammslussar samt tätade ventiler minskar dammspridning. Noggrann städning utförs dagligen i både lägenheter och trapphus.

### *Risk för förtroendepåverkan*

Lägenheterna är endast ca 24 kvadratmeter och stambytet innebär att mer än halva bostadsytan tas i anspråk under renoveringen. Detta kan upplevas som mycket krävande. För att hantera detta har situationen med kvarboende kommunicerats tydligt under samrådsprocessen. Hyresgästerna erhåller hyresfritt under den tid entreprenören arbetar i lägenheten samt en kompensation utöver detta, vilket har förankrats i dialogen med de boende.

### *Asbestexponering*

Miljöinventeringen har visat förekomst av asbest i badrum och kök. Saneringen genomförs under strikt kontrollerade former i enlighet med gällande arbetsmiljöföreskrifter. Hyresgäster evakueras under rivningsmomenten, cirka tre dagar per lägenhet, för att säkerställa säkerhet och arbetsmiljö.

### *Buller och påverkan på boendemiljö*

Projektet pågår under cirka två år, vilket innebär långvarig bullerexponering vid bilning, sågning och borrar. Detta kan påverka hälsa och välbefinnande hos boende. Föreskriften *Buller* (AFS 2005:16), används som riktlinje vid bedömning av risker för kvarboende.

## 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 är delaktiga och närvarande under processen.

Utöver dessa medverkar upphandlade konsulter som t ex miljöskunnig, brandskunnig, besiktningsgrupp m. fl.

## Kommunikation

Informationsmöten och löpande kommunikation genomförs både inför och under projektets gång. Syftet är att kontinuerligt informera hyresgästerna om planerade åtgärder, tidplan, förväntade störningar samt tillgängliga kompensations- och trygghetsåtgärder.

Svenska Bostäders kommunikationsplan för ombyggnadsprojekt ligger till grund för all information riktad till hyresgästerna.

Informationsmöte har hållits där samtliga hyresgäster får 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.

Hyresgästerna har även tillgång till en informationsfilm om stambytets process.

#### Bilaga

1. Ombyggnadskalkyl Sabbatsberg 18 (Sekretess)
-