

Handläggare: Mikael Svensson  
Telefon: 08-50837116  
Projektledare: Abel Örnkloo  
Telefon: 08-508 371 68

Till styrelsen

## Genomförandebeslut, garagerenovering inom fastigheten Storholmen 2 & 4 i Vårberg

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Att godkänna genomförande av upprustning inom Storholmen 2 och 4, till en total investeringsutgift om ca 61 mnkr inkl. moms och förväntad prisutveckling.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Stefan Sandberg  
VD

Anton Leigard  
Fastighetschef

### Sammanfattning

Projektet innefattar tre garage belägna inom Kv. Storholmen 2 och 4, där Kv. Storholmen 2 har två garage och Kv. Storholmen 4 har ett garage.

Renovering av garagen är nödvändig för att förlänga livslängden och förhindra nedbrytning av betong och armering.

### Bakgrund

Fastigheterna ingår i ett sammanhängande område i Vårberg omfattande Kv. Storholmen 2–5. Samtliga fastigheter uppfördes omkring 1960 enligt samma detaljplan och ritades av Svenska Bostäders arkitektkontor med Gunnar Andersson som ansvarig arkitekt. Byggnaderna är gulklassade enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering.

Under en tioårsperiod har statusbedömningar av garagekonstruktionerna genomförts i syfte att följa anläggningarnas tekniska utveckling över tid.

Vid den senast uppföljande undersökningen konstateras att konstruktionerna nu har nått en nivå där samlade åtgärder bör genomföras för att säkerställa funktion och förhindra fortsatt nedbrytning.

Projektet avser underhållsåtgärder och genomförs i enlighet med bolagets underhållspolicy "Varsam renovering".



## Ärendet

Svenska Bostäder har genom tekniska analyser identifierat underhållsbehov av de aktuella garagen.

Förstudie har genomförts och förfrågningsunderlag har tagits fram. Projektet bedöms därmed vara redo att gå vidare till upphandling, planerad till hösten 2026. Avsikten är att upphandla samtliga tre garage inom ramen för en och samma entreprenad, vilket bedöms ge samordningsfördelar samt ökad kostnadseffektivitet.

## Projektomfattning

Projektet omfattar renovering av tre garage med syfte att förlänga konstruktionernas tekniska livslängd samt förhindra fortsatt nedbrytning. Särskild vikt läggs vid att skydda spännarmerade konstruktioner och

bjälklag från kloridinträngning, då sådana skador är svåra och kostsamma att åtgärda i ett senare skede.

Åtgärderna innefattar utbyte av frostskadade fasadelement med infästningar samt reparation av betongskador orsakade av armeringskorrosion, där skadad betong avlägsnas och återställs. I samband med detta vidtas även åtgärder för att begränsa fortsatt påverkan från kloridhaltigt vatten. Vidare förses bjälklagen med nya tätskikt för att säkerställa fungerande fuktskyddsnivå.

Projektet inkluderar även utbyte av brunnar och dagvattenledningar, vilket är en förutsättning för att upprätthålla en fungerande avvattning och minska risken för framtida fuktrelaterade skador. Korrosions skadat stål rengörs genom blästring och förses med nytt rostskydd. Därutöver åtgärdas läckage genom motfyllda väggar samt påverkan från intilliggande vegetation, såsom inträngande trädrötter.

Sammantaget syftar åtgärderna till att säkerställa anläggningarnas funktion och beständighet över tid, samtidigt som behovet av mer omfattande och resurskrävande insatser i framtiden begränsas.

## Hyresgäster

Genomförandet planeras etappvis, med ett garage i taget. Varje garage omfattar cirka 30 parkeringsplatser, vilket innebär att motsvarande antal platser behöver evakueras under en uppskattad produktionstid om cirka åtta månader per garage.

Inom området Storholmen finns i dagsläget 27 vakanta parkeringsplatser. Bedömningen är att ytterligare platser kan komma att bli tillgängliga inför produktionsstart, vilket sammantaget skapar förutsättningar att erbjuda ersättningsplatser till berörda hyresgäster. Vid behov finns även möjlighet att tillskapa ett mindre antal tillfälliga parkeringsplatser.

Samtliga garage är idag uthyrda till Stockholm Parkering. Inför genomförandet behöver därför en dialog föras med dem i syfte att samordna och planera omplacering av garagehyresgäster under byggtiden.

Information till berörda hyresgäster kommer att ske löpande under projektets olika skeden. Initial avisering planeras i samband med upphandling, följt av information efter tilldelningsbeslut samt inför produktionsstart med beskrivning av tidplan och påverkan.

## Projektspecifika mål

Projektet ska genomföras i enlighet med fastställd tidplan och budget. Arbetet ska bedrivas med höga krav på arbetsmiljö, med målsättning att inga tillbud eller olyckor ska inträffa under genomförandet.

Vidare ska projektet levereras med god kvalitet, vilket innebär att entreprenaden ska godkännas vid slutbesiktning utan väsentliga anmärkningar.

## Hållbarhetsaspekter

### Ekologisk hållbarhet

Projektet utgår från principen om resurshushållning genom att i första hand bevara och reparera befintliga byggnadsdelar. Bärande stomkonstruktioner åtgärdas och återställs i största möjliga utsträckning i stället för att ersättas. Även metallkonsoler på ytterväggar samt plåtdörrar renoveras genom blästring, ytbehandling och återmontering, vilket minskar behovet av nyproducerat material och därmed projektets klimatpåverkan.

Material- och produktval styrs i enlighet med Byggvarubedömningen, och krav ställs på att produkter ska ha klimatdeklarationer. Vid betongarbeten föreskrivs användning av klimatförbättrad betong, och stål ska utgöras av återvunnet material i så hög andel som möjligt och verifieras genom relevant dokumentation. Åtgärdsnivån begränsas till vad som är tekniskt nödvändigt, vilket bidrar till ett effektivt resursutnyttjande och lägre livscykelkostnader.

Projektet omfattar även åtgärder för att stärka anläggningens klimatanpassning. Detta inkluderar projektering av översvämningsskydd, exempelvis genom anpassade nivåer och lutningar, samt översyn och förbättring av dränering för att hantera högre grundvattennivåer och ökad markfukt. Vidare säkerställs att dagvattenhanteringen dimensioneras korrekt genom anpassning av stuprör och hängrännor, så att vatten effektivt leds bort från byggnaden.

### Social hållbarhet

Projektet genomförs med hänsyn till hyresgästernas behov och med målsättning att minimera negativa konsekvenser under byggtiden. Berörda

hyresgäster ges löpande information inför och under genomförandet, med möjlighet att ställa frågor och ta del av planerade åtgärder.

Tillgängligheten beaktas genom att ersättningsplatser så långt som möjligt erbjuds inom närområdet. Lösningar utformas med hänsyn till framkomlighet och användbarhet för olika grupper, inklusive personer med nedsatt rörelseförmåga.

Trygghetsaspekter hanteras genom att arbetsområdet planeras och avgränsas på ett säkert sätt under produktionstiden. Efter genomförd renovering förväntas förbättrade ljusförhållanden, åtgärdade skador och en mer välhållen miljö bidra till ökad upplevd trygghet i och omkring garagen.

I upphandlingen ställs krav i enlighet med stadens riktlinjer för socialt ansvarstagande, vilket kan inkludera sysselsättningskrav samt tillämpning av Rättvist byggande. Detta bidrar till att säkerställa goda arbetsvillkor och motverka oseriösa aktörer i projektets genomförande.

## Tidplan

Upphandling: Q4 2026

Produktion start: Q1 2027

Produktion slut: Q4 2028

## Ekonomi

Investeringen uppgår till 61,3 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut. Hittills är cirka 0,3 mnkr upparbetat i projektet. Mer utförlig information finns i bilaga 1 och 2.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 0,15 mnkr som belastar fastighetens driftnetto under projektets gång.

## Upphandling

Projektet planeras att upphandlas som en totalentreprenad.

Upphandlingen kommer att genomföras som ett förhandlat förfarande,

vilket bedöms skapa goda förutsättningar för att tillvarata marknadens kompetens och optimera lösningar utifrån projektets komplexitet.

Inför upphandlingen kommer en marknadsanalys att genomföras under sensommaren 2026 i syfte att säkerställa konkurrens, identifiera lämpliga anbudsgivare samt skapa förutsättningar för en kostnadseffektiv och genomförbar entreprenad.

## 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.

## Risker

Risk: Osäkerhet kring skadornas omfattning till följd av större underhållsbehov hittills identifierat, vilket kan medföra ökade reparationskostnader.

Åtgärd: En projektanpassad á-prislista upprättas baserad på tidigare identifierade och vanligt förekommande åtgärder, i syfte att möjliggöra en kontrollerad och förutsägbar kostnadsreglering.

Risk: Produktion under vintertid kan påverkas negativt av väderförhållanden och låga temperaturer, vilket kan leda till förseningar och kvalitetsrisker.

Åtgärd: Produktionsplaneringen anpassas så att väderkänsliga moment i möjligaste mån utförs under gynnsammare perioder. Vid behov vidtas skyddsåtgärder såsom täckning, väderskydd och uppvärmning.

## Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner, till exempel teknisk förvaltare, som är delaktiga och närvarande under processen. Utöver dessa medverkar upphandlade

konsulter som t ex miljöszakunnig, brandsakkunnig, konstruktör, besiktningsgrupp m. fl.

## Kommunikation

Inför upphandling kommer hyresgäster att informeras om planerade åtgärder och preliminär tidplan. Efter tilldelningsbeslut skickas information om vald entreprenör samt uppdaterad tidplan. Inför produktionsstart genomförs riktade utskick med tydlig information om när arbetet påbörjas, hur det påverkar nyttjandet av garagen samt hur evakuering av parkeringsplatser kommer att hanteras.

Under genomförandet kommer löpande information att ges genom regelbundna aviseringar exempelvis vid förändringar i tidplan, störningar eller viktiga delmoment i produktionen. Kontaktvägar till både entreprenör och beställare kommer att vara tydliga för att möjliggöra snabb återkoppling vid frågor eller behov av stöd.

Vid behov kan kompletterande informationsinsatser genomföras, såsom informationsmöten eller riktade dialoger med särskilt berörda hyresgäster.

Kommunikationen syftar till att skapa förutsägbarhet, underlätta planering för hyresgästerna samt minska upplevda störningar under byggtiden.

## Bilagor

1. Ombyggnadskalkyl Storholmen 2 (sekretess)
2. Ombyggnadskalkyl Storholmen 4 (sekretess)

---

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                   | <b>Datum</b> |
|-------------------------------|--------------|
| Stefan Sandberg, VD           | 2026-05-25   |
| Anton Leigard, Fastighetschef | 2026-05-25   |