

Stambyte av bostäder inom fastigheten Rio 10 på Gärdet, Genomförandebeslut

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande för underhållsåtgärder av fastigheten Rio 10 till en total projektkostnad om 78 mnkr inklusive moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 2 december 2024

Stefan Sandberg

VD

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås fatta beslut om genomförande av ett stambyte och badrumsrenovering, omfattande 110 lägenheter, inom kvarteret Rio 10, Sandhamnsgatan 10-12.

Den totala investeringsutgiften uppgår till 78 mnkr inklusive moms. Renoveringen omfattar renovering av badrum och WC, installation av genomgående nya stammar för vatten och avlopp inom lägenheterna, inklusive vattenstråken i källaren, samt installation av nya blandare i köken.

Bakgrund

Fastigheten Rio 10, byggd mellan åren 1982 och 1983, uppvisar tekniska brister till följd av åldrande system. Fastigheten har under en längre tid varit drabbad av återkommande vattenskador, främst orsakade av föråldrade avloppsinstallationer och otillräckliga tätskikt i badrummen. Det har också identifierats flera andra brister i anläggningen, bland annat otillräckligt fall på liggande ledningar, vilket har resulterat i upprepade stopp, översvämningar och därmed efterföljande vattenskador.

För att avhjälpa problemen och samtidigt förhindra ytterligare skador är ett stambyte, i kombination med badrumsrenoveringar, nödvändigt.

Ärendet

Fastigheten Rio 10, som ligger på Gärdet, består av två huskroppar med totalt 110 lägenheter. Det är ett kollektivboende med flera gemensamhetsutrymmen, inklusive en gymnastiksal och snickeriverkstad, skyddsrum samt en förskola.

Vatten-, avlopps- och dagvattensystemen har nått slutet av sin tekniska livslängd. Fastigheten uppfördes för 40 år sedan och inga uppdateringar har gjorts på de tekniska installationerna sedan dess. Fastigheten har under de senaste åren drabbats av flera vattenskador och återkommande så kallade stamstopp, främst orsakade av bristande tätskikt och bakfall i samlingsledningarna.

Projekteringen av badrumstyper, stammar och övriga installationer är nu slutförd, och projektet är redo att påbörja upphandling av entreprenör.

Samråd har genomförts för Rio 10, 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. Hyresgästgodkännande från samtliga boenden beräknas vara inhämtade innan årsskiftet 2024/2025.

Processen för hyresgästgodkännande, som innefattar både val och tillval, genomförs i samarbete mellan Svenska Bostäder och hyresgästerna. Syftet med denna process är att säkerställa att de föreslagna åtgärderna, samt de val och tillval som presenteras, erhåller nödvändiga godkännanden av varje enskild hyresgäst. Vidare strävar bolaget efter att hela

renoveringsprocessen ska genomföras i samförstånd och i dialog med de boende.

Projektomfattning

Projektet omfattar ett fullständigt utbyte av samtliga stående avloppsstammar och tappvatten samt liggande avloppsledningar, inklusive dagvattensystem där vi rör-infodrar hela samtliga ledningar. Renoveringen inkluderar en total uppgradering av badrum och toaletter, där nya ytskikt installeras tillsammans med moderniserat sanitetsporcelain och inredning. Dessutom förnyas elinstallationerna i både badrum och toaletter, med installation av jordfelsbrytare för att uppfylla gällande säkerhetsstandarder. I kök kommer nya blandare att monteras, och diskbänksskåpens botten täts enligt riktlinjerna för Säker Vatten.

För att underlätta för kvarboende hyresgäster under stambytet har ett antal tillfälliga lösningar tagits fram i samarbete med de boende. Åtgärderna syftar till att minimera de olägenheter som kan uppstå under renoveringsperioden. Bland de föreslagna lösningarna ingår installation av duschvagnar och tillfälliga toalettanläggningar på gården, vilket garanterar tillgång till grundläggande sanitetsfunktioner under projektets gång. För de hyresgäster som önskar erbjuds även möjligheten att få en temporär toalett installerad i lägenheten, i form av en mulltoa som hanterar avfallet med hjälp av pellets.

Vatten och utslagsvaskar kommer att finnas tillgängliga i trapphuset på varje våning. För att säkerställa trygghet för både hyresgäster och entreprenörer installeras elektroniska lås på samtliga lägenhetsdörrar. Dammspridning kommer att begränsas genom installation av dammslussar, och ventilationssystemets ventiler täts under arbetstid för att förhindra spridning av damm. Varje arbetsdag avslutas med en noggrann städning i de lägenheter där arbete utförts, för att bibehålla en ren och säker boendemiljö. Även trapphusen kommer att städas regelbundet under hela projektets gång för att hålla gemensamma utrymmen fria från damm och byggrester.

Mål och hållbarhetsaspekter

Svenska Bostäders syfte med stambytesprojektet är att främja en långsiktig sänkning av förvaltningskostnader genom de åtgärder som vidtas i

samband med stambyte och renovering av badrum och WC. Genom att modernisera och säkerställa funktionaliteten hos badrum samt vatten- och avloppssystem syftar projektet till att förebygga framtida vattenskador.

Målet med projektet är att skapa trivsamma och funktionella badrumsmiljöer för de boende. För att uppnå detta har projektet formulerat specifika mål, som inkluderar:

Ekonomi: Projektet ska genomföras inom den beslutade budgeten och inom den fastställda projektramen.

Tid: Projektet ska slutföras enligt den uppsatta tidplanen.

Kvalitet: Målsättningen är att uppnå noll entreprenadfel vid slutbesiktning.

Energi: Projektet strävar efter att implementera vattenbesparande åtgärder genom snålspolande armaturer och LED-belysning.

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok, vilken fungerar som en vägledning för de standarder och processer som ska efterlevas under projektets gång. Uppföljning av kvalitet kommer att ske fortlöpande av projekteringsorganisationen, vilket säkerställer att arbetet hålls inom de fastställda ramarna.

Avslutningsvis genomförs en slutbesiktning för att verifiera att alla arbeten uppfyller Svenska Bostäders krav och det gällande regelverket. Detta systematiska angreppssätt säkerställer att projektets mål uppnås och att de boende erbjuds en högkvalitativ och hållbar boendemiljö.

Ekologisk hållbarhet

Innan rivningsarbetet påbörjas kommer lägenheterna att inventeras för att identifiera eventuella produkter som kan återbrukas. För att möjliggöra framtida montering av mätare för individuell mätning och debitering av tappvarmvatten, görs utrymme i installationerna.

Provtagningar genomförs för att undersöka förekomst av asbest och andra miljöfarliga ämnen, särskilt i rörstråk och badrum. Om sådana ämnen upptäcks kommer sanering att ske.

I projektet installeras snålspolande WC-stolar, blandare och duschar i samtliga lägenheter, vilket bidrar till vattenbesparing.

Byggprodukter granskas och väljs ut med fokus på giftfria material i enlighet med riktlinjerna från Byggvarubedömningen. Endast produkter som är godkända eller rekommenderade enligt denna bedömning får användas i projektet.

Rivningsavfall, inklusive farligt avfall, hanteras i enlighet med Byggföretagens ”Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning” Det innebär att avfallet ska sorteras, vid behov saneras och omhändertas på ett korrekt sätt. Entreprenören ansvarar för att dokumentera de sorterade avfallsmängderna vid projektets avslut, vilket vi också följer upp under projektets gång.

Befintligt sanitetsporlin i gott skick kommer att återanvändas, främst inom den egna förvaltningen, för att minska mängden avfall och utsläpp av klimatpåverkande gaser.

Social hållbarhet

Hyresgästerna i fastigheten är idag organiserade i ett kollektiv där alla är medlemmar i en kollektivhusförening. Föreningen har etablerat en egen samrådsgrupp för att säkerställa ett nära och kontinuerligt samarbete med hyresgästerna.

Denna struktur understöds av ett månatligt nyhetsblad som informerar om aktuella frågor samt projektets framsteg, vilket främjar transparens och delaktighet bland hyresgästerna.

En viktig komponent i projektet är möjligheten för hyresgäster att välja färger och utföranden för klinker, kakel och tillval. Dessa val baseras på förslag som diskuterats och förankrats inom samrådsgruppen, vilket ger hyresgästerna en känsla av ägarskap och delaktighet i sin boendemiljö.

Projektet omfattar även cirka 10 handikappanpassade lägenheter. Hyresgäster i dessa lägenheter kommer att evakueras under byggperioden och det kommer att säkerställas att tillgängligheten i de anpassade lägenheterna förblir oförändrad efter genomfört stambyte.

Projektet inleddes med ett informationsmöte för hyresgästerna, följt av etableringen av samrådsgrupper med representanter från de olika husen. Dessa grupper har fungerat som kommunikationslänkar mellan hyresgästerna och projektledningen. Samrådsprocessen, som ägde rum under våren 2024, präglades av aktivt deltagande från hyresgästerna, som

framförde flera förslag. Dessa förslag utvärderades noggrant innan det slutgiltiga förslaget antogs och undertecknades av samrådsgruppen.

Slutligen, för att säkerställa en trygg och rättvis arbetsmiljö under projektets gång, kommer organisationen Rättvist Byggande att anlitas. Deras uppdrag omfattar godkännande av de anlitade underentreprenörerna samt genomförande av oannonserade kontroller av arbetsplatserna. Dessa kontroller syftar till att säkerställa efterlevnaden av arbetsrättsliga regler och bestämmelser, vilket inkluderar att verifiera att arbetarna har rimliga arbetsvillkor, såsom skäliga arbetstider, rättvis lön och goda arbetsförhållanden, samt att inga olagliga arbetsförhållanden förekommer.

Tidplan

Projektet omfattar två huskroppar med en beräknad produktionstid på cirka 30 veckor för varje huskropp. Totalt 1 år och 3 månader.

Varje huskropp är indelad i åtta etapper per huskropp, vilket möjliggör en organiserad och effektiv arbetsprocess.

En ny etapp planeras att påbörjas varannan vecka.

Varje lägenhet förväntas ta cirka sex veckor att färdigställa.

- Projektering: Slutförd
- Upphandling: Planerad till oktober-november 2024
- Etablering: Tidigast start i januari-februari 2025
- Produktion: Förväntad start under februari-mars 2025
- Projektets slutförande: Beräknas bli färdigt under tredje kvartalet 2026

Ekonomi

Investeringen omfattar 78 mnkr inklusive moms. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Aktuell hyresnivå i orenoverad lägenhet (2024) är 1 561 kr/kvm. Ny hyresnivå efter renovering ska förhandlas med Hyresgästföreningen.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 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.

Genom renoveringen förväntas kostnader för hantering av vattenskador att minska. År 2021 till 2024 har kostnader för hantering av vattenskador i fastigheten uppgått till drygt 1,5 mnkr.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs löpande upp på ekonomimöten. Tertiälprognos 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 miljömål efterlevs i projektet.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

Inom ramen för projektet har en riskanalys utarbetats, där de mest kritiska riskerna redovisas nedan:

Inkomna anbud vid upphandling ligger över budget.

I händelse av att inkomna anbud är för höga, genomförs ett omtag i projekteringen för att identifiera potentiella kostnadsbesparingar, och en ny upphandling genomförs. Om anbuden bedöms vara marginellt för höga, inleds istället en förhandlingsprocess med den tilltänkta entreprenören.

Risk för budgetöverskridande

För att minimera risken görs noggranna budgetberäkningar och regelbundna ekonomimöten hålls för att kontinuerligt följa upp kostnaderna. Prognosgenomgångar genomförs tertiälvis och rapporteras till styrelsen.

Risk för avsaknad av hyresgästgodkännande och därmed brist på tillträde.

För att hantera denna risk har hyresgästerna informerats tydligt genom informationsmöten, samråd och skriftliga meddelanden. Ytterligare information kommer att ges i god tid före produktionsstart, och ett extra informationsmöte hålls för varje huskropp innan produktionen inleds.

Risk för störningar för kvarboende hyresgäster.

För att minimera störningar under stambytet blir god kommunikation och information till hyresgästerna avgörande. Duschvagnar och tillfälliga toaletter placeras på gården, och mulltoa kan erbjudas i lägenheterna. Störande arbeten begränsas till kl. 08:00–16:00. Vatten och utslagsvaskar placeras i trapphusen, och dammslussar samt tätade ventiler minskar dammspridning. Varje arbetsdag avslutas med noggrann städning i både lägenheter och trapphus.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av projektsamordnare, fastighetsingenjör, miljöstrateg, installationsledare VVS. Vidare ingår förvaltningsorganisationen distrikt Innerstaden. Utöver dessa medverkar upphandlade konsulter, ex. brandsakkunnig, skyddsrumssakkunnig och besiktningsgrupp.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i ombyggnadsprojekt. En nära kommunikation förs med kollektivhusets samrådsgrupp. Därutöver ska varje enskild hyresgäst välja färger i den egna lägenheten och godkänna åtgärderna. Informationsmöten hålls där samtliga hyresgäster är samlade och får information kring projektet samtidigt.

Bilaga

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