

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 08-508 371 16
Projektledare: Mattias Karlsson
Telefon: 08-508 365 25

Till styrelsen

Genomförandebeslut, stambyte Oslo 7, Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen avseende Stambyte av Oslo 7 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Stefan Sandberg
VD

Anton Leigard
Fastighetsutvecklingschef

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslår besluta om genomförande av stambytet och badrumsrenovering inom de fyra husen på fastigheten Oslo 7 i stadsdelen Husby, adress Oslogatan 8-14. Fastigheten innehåller 130 lägenheter, varav 12 lägenheter avser påbyggnader som inte ingår i projektet. De fyra husen är byggda i mitten av 70-talet, av typen loftgångshus.

Den totala investeringsutgiften är 67 mnkr.

Bakgrund

Fastigheten Oslo 7, uppförd 1974, utgör en del av den övergripande renoveringen av bostadshusen i Husby, som påbörjades 2009. Angränsande fastigheter, såsom Molde 1–5, Trondheim 1–7 samt Oslo 4–6, har

genomgått omfattande renoveringar inklusive stambyten under perioden 2009–2023. Oslo 7 kommer, liksom Oslo 1 och 2 som genomförde stambyten 2025 och 2026, att renoveras med ett mer varsamt tillvägagångssätt.

Behovet av renoveringen har uppstått på grund av ett antal vattenskador som successivt har belastat fastigheten, vilket indikerar att det befintliga vatten- och avloppssystemet är uttjänt och inte längre kan garantera tillförlitlighet. Därför ligger fokus för denna renovering på det mest nödvändiga underhållet, med särskild betoning på uppdatering och förbättring av fastighetens vatten- och avloppssystem.

Ärendet

Fastigheten Oslo 7, belägen i Husby och uppförd som en del av 1970-talets miljonprogram, består av fyra bostadshus med totalt 118 lägenheter. Av dessa är 12 lägenheter påbyggnader som inte omfattas av det aktuella stambytet, då dessa byggdes i början på 2000-talet

Fastigheten är gulklassad enligt Stockholms stads kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att dess kulturhistoriska värden ska bevaras och beaktas vid renovering. Lägenheterna planeras att renoveras enligt Svenska Bostäders underhållspolicy varsam renovering som betonar bevarande och hållbar resursanvändning.

Vatten- och avloppssystemet har nått slutet av sin tekniska livslängd. Under de senaste åren har fastigheten drabbats av 25–35 vattenskador, vilket har medfört kostnader på 4,9 mnkr under de senaste tre åren.

Samråd har genomförts där hyresgäst och Svenska Bostäder har enats om vilka åtgärder som ska utföras samt nivån på renoveringen av badrum och WC.

Projekteringen är slutförd och projektet följer fastställd tidplan. Oslogatan 12 är det första huset i kvarteret som genomför stambyte och samtliga hyresgäster i huset har lämnat sitt godkännande, vilket möjliggör produktionsstart enligt plan. Godkännandeprocessen för övriga hus pågår.

Projektomfattning

Projektet på Oslo 7 omfattar stambyte och badrumsrenovering i totalt 118 lägenheter. Av fastighetens totalt 130 lägenheter är 12 lägenheter

påbyggnader som inte omfattas av det aktuella stambytet. I de lägenheter som omfattas av projektet ingår, utöver badrum, även WC där sådan finns.

Stambytet omfattar ett fullständigt utbyte av samtliga stående vatten- och avloppsstammar samt system för dagvatten. Även vattenledningarna som löper inom fastighetens kryppgrunder omfattas av åtgärderna.

Renoveringen innefattar en komplett uppgradering av badrum och WC med nya ytskikt, moderniserat sanitetsporslin och inredning.

Elinstallationerna i badrum och WC förnyas och kompletteras med ny belysning och jordfelsbrytare för att uppfylla nuvarande elsäkerhetskrav.

I köken installeras nya blandare och bottenarna i diskbänksskåpen tätas enligt riktlinjerna för Säker Vatten för att förebygga framtida fuktskador.



Bild 1, karta Oslo 7 i Husby

Hyresgäster

För Stambytet genomförs med kvarboende hyresgäster, vilket innebär att respektive lägenhet kommer att vara utan vatten och avlopp under cirka 6 veckor. Hyresgästerna hänvisas under denna tid till tillfälliga dusch- och toalettlösningar.

Arbetena medför risk för buller, dammspridning och andra störningar under renoveringsperioden. För att minimera olägenheter har tillfälliga lösningar tagits fram i samråd med de boende. Dessa inkluderar duschvagnar och tillfälliga toalettfaciliteter på gårdsplanen. Hyresgäster som önskar kan även få en temporär torrtoalett installerad i lägenheten.

Vatten och utslagsvaskar finns tillgängliga i trapphus på varje våningsplan. Ett vilorum kommer även att finnas tillgängligt för hyresgäster under dagtid när rivningsarbeten pågår i deras lägenheter.

För att upprätthålla trygghet och säkerhet för både hyresgäster och entreprenörer installeras elektroniska lås på samtliga lägenhetsdörrar under produktionsperioden. Dammslussar används för att begränsa spridning av byggdamm och ventilationsventiler tätas under arbetstid. Varje arbetsdag avslutas med städning av berörda lägenheter och trapphusen städas regelbundet under hela projektet för att säkerställa en ren och säker boendemiljö.

Badrummen utförs i standardutförande med klinker på golv, kaklade väggar och normal badrumsutrustning. Hyresgästerna erbjuds även tillval i form av extra badrumsskåp, handdukstork och handdusch till WC-stolen.

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 skapa trivsamma och funktionella badrumsmiljöer för de boende samt att säkerställa en långsiktigt hållbar funktion i fastighetens tekniska installationer.

För att konkretisera detta har projektet definierat följande mål:

- Ekonomi: Genomförande inom beslutad budget och projektram.
- Tid: Slutförande enligt fastställd tidplan.
- Kvalitet: Noll entreprenadfel vid slutbesiktning.
- Kund: Kundmål kommer definieras i senare skede då ny kundenkät för stambyten är under utvärdering.

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok och uppföljning sker löpande under projektets genomförande för att säkerställa att arbetet håller sig inom fastställda ramar.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Byggprodukter som används i projektet ska granskas och styras mot giftfria material genom att använda Byggvarubedömningen. Endast produkter som är rekommenderade eller godkända enligt denna bedömning får användas inom ramen för projektet.

Rivningsavfall och farligt avfall ska hanteras i enlighet med avfallsförordningen, vilket innebär att avfallet ska sorteras, saneras och deponeras på ett korrekt sätt. Entreprenören ansvarar för att redovisa de sorterade mängderna vid projektets slut.

Befintligt porslin som bedöms vara i gott skick kommer att återbrukas, i första hand inom den egna förvaltningen, för att minska avfallsmängder.

I syfte att främja energieffektivitet ska snålspolande armaturer installeras i kök och badrum/wc samt LED belysning för längre livslängd.

Social hållbarhet

Projektet inleddes med ett informationsmöte för hyresgästerna. Efter detta bildades samrådsgrupper med representanter från de olika husen, som har agerat som en länk mellan hyresgästerna och projektet. Samrådsprocessen pågick under 2025, där hyresgästerna deltog aktivt och bidrog med ett flertal förslag.

Dessa förslag övervägdes innan det slutgiltiga förslaget fastställdes och undertecknades av samrådsgruppen.

Alla hyresgäster kommer att erbjudas en individuell träff med projektsamordnaren för att göra sina personliga val och tillval i samband med badrumsrenoveringen, diskutera eventuella anpassningsbehov, samt för att slutligen godkänna de planerade åtgärderna.

En befintlig komplementbyggnad i närliggande kvarter har anpassats till hyresgästerna, med micro, spis, stolar och bord för att underlätta och tjäna som en trivsamt tyst träffplats under stambytet.

För att säkerställa en trygg och rättvis arbetsmiljö under projektet kommer organisationen Rättvist Byggande att anlitas. Deras uppgift är att godkänna anlitade underentreprenörer och att utföra oannonserade arbetsplatskontroller gällande arbetsrättsliga regler och bestämmelser.

Detta inkluderar att säkerställa att arbetarna har rättvisa villkor, såsom rimliga arbetstider, skälig lön och goda arbetsförhållanden samt att inte några olaga arbetsförhållanden förekommer.

Tidplan

Stambytet och badrumsrenoveringen genomförs med ett rullande schema där fastigheten delas in i stammar, det vill säga lägenheter placerade ovanför varandra. En ny stam påbörjas varje vecka och respektive stam beräknas ta cirka sex veckor att färdigställa. Under denna period är berörda hyresgäster utan tillgång till badrum och WC.

Status för projektets olika faser:

- Projektering: Slutförd
- Avrop från samverkansentreprenör: Planerat till november 2026
- Produktion: Planerad start januari 2027
- Projektets slutförande: Beräknas december 2027

Ekonomi

Investeringen uppgår till 67 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut.

Hittills är cirka 3,5 mnkr upparbetat i projektet.

Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Utöver investeringsutgiften kommer fastigheten ha hyresförluster under projektets gång motsvarande 1,9 mnkr som belastar fastighetens driftnetto under projektets gång.

Beslutade arbeten genererar ökade intäkter till AB Svenska Bostäder i form av högre hyresintäkter. Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen och ligger på (år 2026) till 1 357 kr/kvm.

Entreprenadformen är totalentreprenad i samverkan, upphandlingsform generalentreprenad.

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

En riskanalys har tagits fram inom ramen för projektet. De högst värderade riskerna redovisas nedan.

Risk för att budget överskrids. För att minska denna risk görs noggranna budgetberäkningar och kostnader följs upp kontinuerligt för alla delar av projektet. I kalkyl har erfarenheter från tidigare liknande projekt används.

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.

Risk att hyresgästgodkännande saknas och tillträde inte ges. För att hantera detta har hyresgästerna fått tydlig information via informationsmöten, under samråden och skriftliga meddelanden. Mer information kommer även att ges i god tid före produktionsstart. Dessutom kommer ett extra informationsmöte hållas för varje huskropp innan produktionen påbörjas.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av lokala förvaltningsorganisationen, hållbarhetsenheten, projektsamordnare samt en miljökonsult (extern).

Upphandlad samverkansentreprenör är M3 Bygg AB.

Kommunikation

Arbetet sker genom en projektanpassad kommunikationsplan för stambytet. Information till de boende kommer ske löpande under hela projektet.

Bilagor

1. Kalkylinformation (sekretess)
-

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>

Signerad av
Anton Leigard

Signaturdatum
2026-10-06 14:48:16

Elektronisk underskrift



underskrift.stockholm.se

Signerad av
Stefan Sandberg

Signaturdatum
2026-10-06 20:21:09

Elektronisk underskrift



underskrift.stockholm.se