

Handläggare: Mattias Karlsson  
Telefon: 08-50836525

Till styrelsen

## Ombyggnad kvarteret Oslo 4 i Husby, Slutredovisning

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende ombyggnad i kvarteret Oslo 4 i Husby godkänns.

Vällingby den 2 december 2024

Stefan Sandberg  
VD

### Ärendet

#### **Sammanfattning**

Fastigheten Oslo 4 upprustades mellan år 2021 och 2023 i enlighet med styrelsebeslut från juni 2021. Projektet genomfördes inom beslutad tidplan samt med uppnått mål om noll entreprenadfel vid inflyttning.

Produktionsstart av projektet blev enligt tidplan oktober år 2021. Första huset färdigställdes för återflytt till november 2022 och det fjärde och sista huset i december år 2023. Beslutad projektram var 218 mnkr. Projektets slutkostnad är 234 mnkr. Att projektramen överskreds med 16 mnkr beror främst på högre byggkostnadsindex än beräknat vid investeringsbeslutet.

## **Bakgrund**

Den 3 juni 2021 beslutade Svenska Bostäders styrelse ett genomförande av upprustning gällande fastigheten Oslo 4 i stadsdelen Husby. Detta med en investeringsutgift om 218 mnkr.

Projektet genomfördes i samverkan med M3 Bygg AB.

Fastigheten består av loftgångshus byggda under slutet av 1970-talet med tillhörande gård och en mindre tvättstugebyggnad upprättad på senare tid.

Projektet innefattar upprustning av fyra huskroppar som är 5-6 våningar höga, totalt 136 lägenheter. På ett av husen fanns en befintlig påbyggnad med 16 stycken lägenheter som inte ingick i projektet.

Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet.

## **Projektbeskrivning**

Projektet omfattade en helombyggnad där fastigheten evakuerades på hyresgäster och uppgraderades till nyproduktionsstandard. Detta innefattade nya installationer, ytskikt, klimatskal samt åtgärder för energieffektivisering och ökad trygghet.

Oslo 4 är den sista fastigheten inom Svenska Bostäder som genomgick en helombyggnad efter att den nya underhållspolicyn infördes 2021.

## **Lägenhetsfördelning**

Kvarteret innehåller totalt 152 lägenheter med följande fördelning, redovisade exkl. de 16 lägenheterna i påbyggnaden som inte ingick i projektet:

2 rok 47 kvm 16 st 12 %

2 rok 67 kvm 40 st 29 %

3 rok 82 kvm 60 st 44 %

4 rok 93 kvm 20 st 15 %

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 11872 kvm

Boarea, BOA 10212 kvm



**Oslogatan 36, efter upprustning**

### **Kvalitet**

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok, samt för projektet framtaget miljöprogram. Projektet har arbetat med försyner, syner av utfört arbete och uppföljningar för att säkerställa slutresultatet. Materialvalen och utförandet utvärderades kontinuerligt och vid behov har justeringar gjorts för att säkerställa att önskad kvalitet uppnås. Utfallet blev färre besiktningsanmärkningar samt noll fel vid inflyttning.

### **Tider**

Oslo 4 var upphandlad som en option till den tidigare upphandlingen av fastigheterna Oslo 1-7. Avrop av optionen Oslo 4 gjordes efter styrelsebeslut i juni 2021.

Produktionsstart av projektet blev i oktober år 2021. Första huset färdigställdes för återflytt till november år 2022, det andra huset i mars år 2023, det tredje huset i augusti år 2023 och det sista huset i december år 2023. Delprojekten genomfördes enligt tidplan.

Den globala situationen präglad av den pågående pandemin och kriget i Ukraina har haft en betydande inverkan på projektet, särskilt när det gäller

tillgång och kostnad för material och leveranser. Trots dessa omständigheter kunde vi, genom materialbyten, inköpsplanering och med noggrann leveransplan, säkerställa att projektets tidsplaner hölls. Detta möjliggjordes genom ett nära samarbete med alla involverade parter i projektet, vilket resulterade i att aktiviteter kunde omfördelas i tidsschemat. Därmed kunde vi både säkerställa inflyttningstiderna för de olika etapperna.

## **Ekonomi**

Beslutad projektram var 218 mnkr. Projektets slutkostnad är 234 mnkr.

Samverkansprojektet genomfördes enligt en upphandlingsmodell som inkluderade både en fast ersättning och en rörlig del baserad på löpande räkning. Den rörliga delen omfattade huvudsakligen produktionsrelaterade kostnader och utgjordes i stor utsträckning av material, maskinkostnader, leveranser och arbetstimmar för demontering i samband med återbruk.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 12,9 mnkr som belastat driftnettot under projektets gång.

Eftersom projektet drevs på löpande räkning under pandemin, påverkades ekonomin negativt av de betydande kostnadsökningar som uppstod, särskilt för material.

De fyra största posterna som bidrog till dessa ökningarna var högre materialkostnader för VS-installationer, tillval samt rivning och demontering.

Genomförda arbeten har genererat ökade intäkter i form av högre hyresintäkter. Hyresnivån, normhyran, efter ombyggnad av lägenheterna är (år 2024) 1461 kr/kvm för fastigheten. Innan ombyggnad (år 2021) var hyran, normhyran, 983 kr/kvm.

## **Risk**

Riskanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

- Budget överskrids – inträffade
- Tidplan hålls inte – föll ej ut
- Bygglov godkänns inte – föll ej ut

- Produktionstekniska risker – föll ej ut
- Pandemins påverkan - inträffade

### **Mål och hållbarhetsaspekter**

Projektspecifika mål:

**Ekonomi** – Projektet ska färdigställas inom beslutad budget och projektram. Projektets kostnader överskred den fastställda budgetramen med 16 miljoner kronor, vilket huvudsakligen kan tillskrivas den globala världssituationen.

**Tid** – Projektet ska färdigställas enligt med förvaltningen överenskommen tidplan. Projektet färdigställdes enligt den överenskomna tidsplanen.

**Nöjd kundindex** – Mätningar av projektets kundnöjdhet genomfördes inte efter projektet på grund av att återflyttningen av boende var begränsad. Majoriteten av de tidigare boende hade permanent flyttat till det närliggande kvarteret Oslo 5, som färdigställdes före evakueringen.

**Energi** – Målet är minst 30 % reduktion av energianvändningen. Energimål har i dagsläget inte uppnåtts. Detta beror på att fastigheten behöver intrimmas och detta görs 1 år efter sista inflyttning. De sista hyresgästerna flyttade in i jan 2024. Under 2024 har det uppmätts en sänkning motsvarande 21 %.

**Kvalitet** – Noll entreprenadfel vid inflyttning. Kvalitetsmålet uppfylldes.

### **Ekologisk hållbarhet**

Ett miljöprogram togs fram för projektet som låg till grund för projektering och produktion. Projektet uppnådde kravet Miljöbyggnad Brons enligt miljöprogrammet.

I samband med renoveringen av köken satts ventilerat kärl för matavfallsinsamling in under diskbänken. Alla hushållssopor går via sopsugsanläggningen som funnits ända sedan byggåret till avfallsstationen i Akalla. Den hanteringen har fungerat bra och behållits i sin helhet utan åtgärd. Intill Oslo 4 finns en stor miljöstuga för källsortering.

Inom projektet har produkter av god kvalitet återbrukats. Lägenheternas tamburdörrar, fönsterbänkar, befintliga ståldörrar och plåtbeklädnad på

utvändig hiss, stomme och dörrar till utrymningstrapphus är exempel på detta.

Åtgärderna för fasader har planerats in så att ingen uppvärmning med exempelvis diesel/gasol behövs användas vid kalla väderlekar under putsningsarbetet. Köksluckor såsom bättre tillvalsluckor i gott skick har demonterats och återanvänts i övriga beståndet. Även överblivna vitvaror av bra kvalitet har återanvänts.

Genom att installera ny effektiv ventilation med värmeåtervinning (FTX ventilation) och ny värmeinstallation samt tilläggsisolering och tätning av husen, minskas energianvändningen.

I projektet har solceller installerats på Oslogatan 36, 40 och 42. Anläggningarna har effekten 36 kWp (Kilowattpeak) vardera. De beräknas minska behovet av köpt el med ungefär 17 100 kWh per byggnad och år. Alla tre anläggningar tillsammans beräknas producera 63 600 kWh/år i förnybar energi.

Total energibesparing för Oslo 4 är i dagsläget -21 %. Fastigheten kommer att trimmas in/injusteras under 2025. Förbrukning av tappvarmvatten och fastighetsel har inte minskat.

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet. Av de 956 produkter som ingår i projektet är det 19 produkter, 2 %, som hanterats som avvikelser då de inte uppnått Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas.

Varmvattenmätning har installerats och hyresgästerna har erbjudits duschvägg som alternativ till badkar för att minska användningen av varmvatten.

Svenska Bostäders gårdar är en del av stadens grönstruktur och ska bidra till gröna spridningsvägar och ökad biologisk mångfald.

En inventering av gården på Oslo 4 utfördes i början av projektet för att identifiera både ytor och material som kan sparas eller återanvändas. Gården hade generöst med grönytor och ett antal vuxna äldre träd.

Gårdens befintliga funktioner och disposition av ytor har i stor utsträckning behållits. På så sätt kunde underliggande uppbyggnadsmassor under platt- och asfaltsytor behållas och befintlig jord i den undre växtbädden av

planteringsytorna och under gräsmattan ligga kvar. Hanteringen av schakt och fyllnadsmassor samt transporter minimerades på så vis.

Befintlig granitkantsten och klätterlek återbrukades inom projektet. De två befintliga cykelhus som finns på gården var i bra skick och kunde behållas. Befintlig mur med räcke, betongplattyta samt trappa och planteringsyta närmast tvättstugan kunde sparas. Befintlig tvättstuga och cykelskjul på gården har sedan tidigare ett sedumtak som bevarades.

De större träden på gården, fyra stora hästkastanjer skyddades och sparades. Träd levererar viktiga ekosystemtjänster, exempelvis skuggar och reglerar de lokalttemperaturen, bidrar till luftrening och ökad biologisk mångfald. Träd har också en förmåga att binda och lagra kol. Kastanjerna som sparades är vuxna äldre träd och är därmed särskild viktiga. De skapar livsmiljöer och boplatser för olika insekter och fåglar.

Som en förstärkande insats planterades ett flertal nya större träd, som antingen är fruktbärande eller ger blomning. Våra planteringar består av ett differentierat växtmaterial med träd, buskar och perenner med stor hänsyn till pollinerande insekter. Flerskiktad växtlighet bidrar även till att minska lokala värmeöar.

I ytor med nya planteringar använde vi i stor utsträckning biokolsblandad jord för att bidra till rening och ökad kolsänka (bidra till minskning av växthusgaser).

Fågelholkar och insektshotell har satts upp på lämpliga platser.

Oslo 4 är klassad som låg risk i skyfallskarteringen. En del av de hårdgjorda ytorna avvattnas med hjälp av höjdsättning mot omkringliggande gräsytor eller planteringar för förbättrad rening och fördröjning av dagvatten. På en del av lekytan anlades Corkeen (smulor av kork) för ökad infiltrationsförmåga.

### **Social hållbarhet**

Inför samrådsprocessen bjöds hyresgästerna in till ett digitalt informationsmöte. Samtliga synpunkter och förslag till förbättringar sammanställdes för vidare hantering i samrådsgruppen. Hyresgästernas synpunkter var till största del trygghetsrelaterande.

För att tillgodose dessa har tryggheten förbättrats inom fastigheten genom ett flertal åtgärder. Allmänna utrymmen har försetts med dörrar med glasöppning, bättre belysning och låsning. Säkra postboxar har installerats. Trapphusen har närvarostyrd belysning och mörka hörn har belysts. Loftgångarnas har förbättrats med genomsiktliga räcken och bättre belysning för ökad trygghet.

Även tryggheten utomhus har förbättrats, exempelvis genom bättre belysning. Ytor har gjorts öppnare och överblickbara. Lekplatsen är placerad mitt på gården i närhet till en gemensam sittgrupp. Cykelförvaringen på gården har gjorts säkrare med ny belysning och lås.

En enkät skickades ut innan samrådets start för att samla in synpunkter om gårdens utformning. I svaren fick vi synpunkter på lek ytorna, dess fallunderlag och önskemål om en särskild typ av gunga som vi tog hänsyn till.

När det gäller lekmöjligheter för barn finns det utöver styrda platser för aktivitet möjlighet till fri lek på gårdens gräsmatta som är en stor öppen yta med mindre höjdskillnad som lockar till lek och spring.

Tillgängligheten har förbättrats genom att mindre nivåskillnader byggdes bort och handledare satts upp vid brantare lutningar. På en del av lekytan byttes fallskyddsunderlaget från tidigare sand till Corkeen (smulor av kork) som en åtgärd för att förbättra tillgängligheten.

Ett ytterligare önskemål som framkom i enkäten var att de boende önskade en sittplats med tak. Även detta har tagits hänsyn till i projektet med en ny pergola med tak.