



**Styrelseärende
Styrelsen 2016-06-09
Ärende 10**

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Lägesrapport nyproduktion godkännes.

Vällingby den 27 maj 2016

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bygga nära 1000 nya lägenheter per år, vi ska även bygga hållbart och med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Detta genom ackvisitionsstrategin, satsning på Snabba Hus och Stockholmshusen.

Målet för 2016 är 900 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen successivt ska öka antalet byggstarter från 1500 år 2016 till 3000 år 2019.

Ärendet

Nuläget

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i några olika kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i.

Dessa är

1. Projekt under produktion (anges momentant)
2. Byggstarter i projekt med lagakraftvunnen detaljplan
3. Byggstarter i projekt i planskede/bygglov inkl överklagande
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Antal 2016	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020
1	1 125				
2	512	545	184		
3	377	509	1 040	901	357
4		150	300	500	930
Summa exkl 1	889	1 204	1 524	1 401	1 287

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Observera att i bilagan finns inte alla projekt i kategori 1 med.

Förändringar

Kat 1: I kv Hedvig byggs några skyddrum om till sju små lägenheter, inflyttning har skett i första påbyggnadsetappens tolv lägenheter. Inflyttning har påbörjats i kv Sätra Stall i Sätra. Avräknas när alla är inflyttade. (-5)

Kat 2 2016: I tre olika fastigheter i Vällingby/Hässelby byggs lokaler om till elva lägenheter. Byggordning och antal i Albanos olika kvarter ändrad. (-76).

Kat 2 2017: Byggordning och antal i Albanos olika kvarter ändrad. (+51)

Kat 3 2017: Detaljplanearbetet i Ledinge i Tensta omfattar 169 lägenheter istället för 125 (+44)

Kat 2 2018: Byggordning och antal i Albanos olika kvarter ändrad. (-18)

Kat 3 2018: Markanvisning erhållen för Garagevägen. Tillkommer 13 lägenheter inom Kvarseglet (+93 från Kat 4 2018)

Kat 3 2019: Tillkommer tre lägenheter i separata hus kv Kvarnögat/Kvarnfallet. Markanvisning erhållen för Stångholmsbacken. (+83 varav 80 från Kat 4 2019)

Kat 3 2020: Tillkommer 27 lägenheter i takpåbyggnader i kv Kvarnseglet och kv Kvarndammen. (+27)

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby är fortsatt överklagade, 250 lägenheter till Länsstyrelsen och 127 lägenheter till Mark- och miljödomstolen. Detaljplan för Sabbatsberg 18 är antagen men överklagad.

I överklagandeprocessen gällande tillståndsplikt för byggnation i Plankan har förhandling skett i Svea Hovrätt den 31 maj-1 juni. Redovisning från detta sker muntligen.

Presentation av utvalt projekt

I månadskiftet maj/juni flyttade många förväntansfulla hyresgäster in i kv Stämpelfärgen i Vällingby. Husen har byggts med terrasserade våningar för att passa in i arkitekturen i området. Detta och mycket annat har varit krav i detaljplanearbetet. Husen innehåller totalt 61 lägenheter varav kan nämnas tex ettor på 35 kvm med hyran 6 100, treor på 68 kvm med hyran 9 900 och fyror på 100 kvm med hyran 13 300 kr/månad. Allmän hyresgästinformation kan ses i bilaga nr 2.



Bild från detaljplanearbetet.



Bild ur verkligheten, 19 maj.

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Åtgärder

Enligt tidigare information.

Mark för Stockholmshusen har identifierats för etapp 1-3 av planerade åtta etapper. I etapp 1 har Svenska Bostäder tilldelats kv Ledinge i Tensta och Kärrtorps IP i Kärrtorp. För Kärrtorps IP planeras nu samtliga 400 lägenheter i tilldelningen för Stockholmshusen. Ätten 5 i Östberga har utgått men kommer att ersättas av annan markanvisning i området. Tilldelning för etapp 2 sker under Q2. Etapp 2 innehåller Västerled i Bromma, Garagevägen i Björkhagen, Stångholmsbacken i Vårberg och Finlandsgatan i Akalla. Etapp 3 tilldelas därefter och innebär preliminärt ett projekt för Svenska Bostäder, intill Rusthållarvägen i Bagarmossen.

Identifiering av mark till senare etapper sker genom mötesserie som påbörjas senare i vår.

Svenska Bostäder har sökt ett antal markanvisningar av vilka ett flertal ligger inom stadsutvecklingsområden. Eventuell byggstart för sådana områden ligger efter 2020.

Vidare återupptas markidentifiering för SnabbaHus. Målet är att ytterligare tre markområden kan upplåtas för detta koncept.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har det startats mötesserier inom samtliga fem målområden.

Organisation och ansvarsfördelning

Det utökade arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker för närvarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering pågår av Projektledare, Projektledare för tidiga skeden samt SABO-trainee.

Tidsplan och ekonomi

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan.

Risker

Utöver tidigare nämnda risker kan nämnas att då takten på markidentifiering och tilldelning ökas är det större risk att alla faktorer som möjliggör byggnation inte är möjliga att undersöka. Sådana faktorer kan vara biotopskydd, skyddade djurarter, grundläggningsförhållanden eller parkeringslösningar för att nämna några. Detta är till exempel frågor som nu diskuteras för Kärrtorps IP.

Uppföljning

Svenska Bostäder genom Fastighetsutvecklingsavdelningen uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocessen och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv

Fastighetsutvecklingsavdelningen lämnar "Lägesrapport nyproduktion" vid varje styrelsemöte.

Bilaga

Nr 1: Projektlista daterad 2016-05-23

Nr 2: Hyresgästinformation kv Stämpelfärgen

Hej.

Välkommen till din nya lägenhet. På de här sidorna har vi samlat en massa praktisk information som kan vara bra att ta del av, både vad som gäller i din lägenhet och i de allmänna utrymmena.

Du hittar mer bra information i din bostads-
pärm eller på vår hemsida, svenskabostader.se.
På vår hemsida kan du dessutom logga in på
"Mina sidor" för att ta del av en mängd smarta
tjänster. Din personliga pinkod för inloggning
hittar du på din hyresavi.

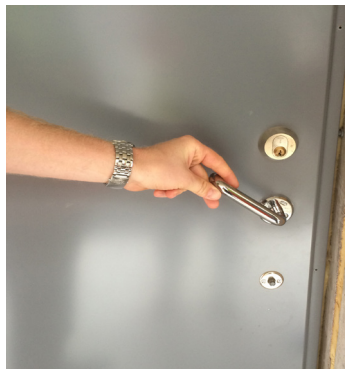
Än en gång, välkommen till din nya lägen-
het. Vi hoppas verkligen att du ska trivas.

Lås och säkerhet

Dörren till din lägenhet är en säkerhetsklassad dörr. Du får tre stycken nycklar till lägenhetsdörren. Om du behöver fler än tre nycklar kan du själv låta kopiera upp fler.

För att låsa ytterdörren måste du dra handtaget fullt upp och sedan släppa innan du vrider om nyckeln.

Bor du långt ner i huset är fönster och fönsterdörrar försedda med lås. Det är samma nyckel till dem som till din entrédörr.



Brandvarnare

Minst en brandvarnare sitter i lägenheten och drivs av ett batteri med lång livslängd. Batteriet går inte att byta. Det är du som ansvarar för rengöring och test. Fel på brandvarnaren anmäler du enklast via svenskabostader.se och webbformulär.



Elanslutning och elinstallation

Lägenhetens elcentral är placerad i klädkammaren eller i hallen. Sitter den i hallen finns den bakom spegeln. Den är utrustad med automatsäkringar och om en säkring löser ut behöver du bara föra tillbaka den med vippkontakten. Med andra ord behöver du inte byta någon propp.

Elcentralen är även utrustad med en jordfelsbrytare för hela lägenhetens elsystem. Brytaren känner av om felaktiga eller trasiga elapparater ansluts och bryter då strömmen innan någon kan komma till skada. Du återställer även jordfelsbrytaren med en vippkontakt. Har en automatsäkring eller jordfelsbrytaren löst ut finns det anledning att se över orsaken. Felaktiga och trasiga elapparater måste ersättas eller repareras av en fackman. Dina privata elapparater ansvarar inte Svenska Bostäder för.

Elmätaren är placerad i elskåp på respektive våningsplan. Om du skulle behöva läsa av din fjärravläsbara elmätare kontakter du Ellevio (tidigare Fortum) eller går in på deras webbplats och loggar in med de inloggningsuppgifter du fått från Ellevio.



El-abonnemang

Då nya elmätare har satts upp har vi gjort anmälan till Ellevio (tidigare Fortum) om att du blir abonnent på den nya elmätaren för din lägenhet. Från inflyttningsdagen har du ett tillsvidare abonnemang på el hos Ellevio. Efter inflyttningen kan du byta till den elleverantör du önskar. Du kontaktar då vald elleverantör för bytet.

Vill du behålla Ellevio som elleverantör ring 020-46 00 00 och ordna med ett avtal som passar dig.

Eluttag

Samtliga eluttag i lägenheten har 230V och är jordade enligt gällande myndighetskrav. Det kan innebära att äldre och ojordade elapparater inte går att ansluta till dessa uttag.

I kök finns separat uttag för diskmaskin placerat i diskbänkskåpet. I badrum finns anslutningsdosa för tvättmaskin och uttag vid spegeln som kan användas för till exempel hårfön.



Belysning

Samtliga lamputtag i tak är jordade. Det innebär att lampkontakter som är ojordade inte går att använda i dessa uttag. Belysning under kökens överskåp är lysrörsarmaturer.



Vatten

Varm- och kallvatten går att stänga av med ett litet vred, en så kallad ballofix. Sådana finns i bad- och duschrummen och i skåpet under diskbänken i köket.



Jordkoppling i badrum

Jordkoppling på element i badrum är ett lagkrav och är till för er säkerhet. Det betyder inte att ni har ström i elementen utan är endast en säkerhetsåtgärd.



Spiskåpa

Spiskåpan fungerar också som en frånluftventil, även när den är avstängd och inte används vid matlagning. Se till att hålla filtret i kåpan rent. Det gör du genom att lossa och ta isär filtrets hållare och därefter diska filtret för hand eller i diskmaskin.



Spisen

Spisen är monterad med ett så kallat tippskydd. När du till exempel ska rengöra bakom spisen måste du lyfta upp den framtill för att kunna dra ut den. Samma sak gäller när du ska ställa tillbaka spisen på sin plats. Du ska inte hålla i ugnshandtaget och dra utan istället ska du öppna luckan och lyfta i själva spisen.

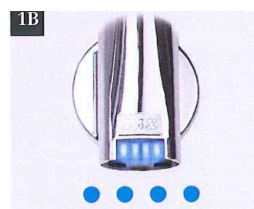


Handdukstork

Handdukstorkens elförbrukning debiteras på hushållselen. Strömbrytaren sätts på enligt bild 1A. Färgen på lamporna indikerar (se bild 1B) : Röd = värmer, Blå = värmer ej och Grön = timer aktiverad.

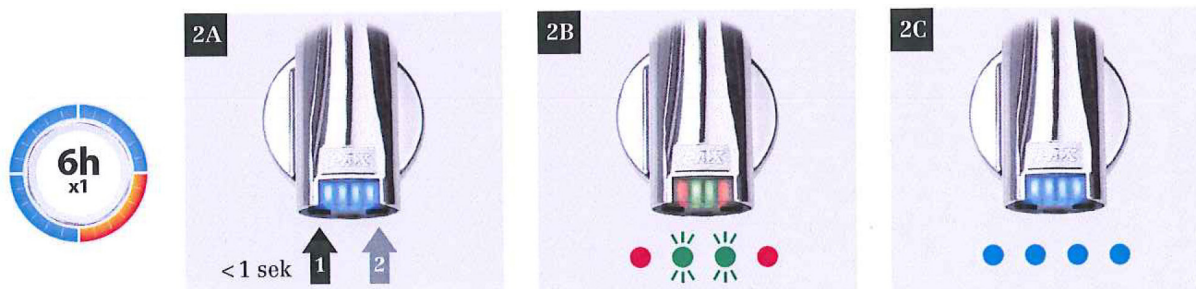


För att minimera elförbrukningen kan du starta en engångstimer. Den är då i drift under sex timmar. Aktivera timern genom att trycka på knapp 1 eller 2, se bild 2A.



När 6 timmars perioden är igång lyser de yttre lysdioderna rött (visar att handdukstorken värmer) och de två mittersta lysdioderna blinkar med grönt ljus (visar att timern är aktiverad) se bild 2B.

När sex timmars perioden är slut lyser samtliga lysdioder blått, se figur 2C. Timern kan stängas av manuellt genom att trycka på knapp 1 eller 2, se bild 2A.



Diskmaskin

Det är förberett för egen diskmaskin i det stora skåpet bredvid diskhon. Du måste montera bort skåpet för att kunna sätta dit en diskmaskin. Väggttag och koppling för vatten och avlopp finns i diskbänksskåpet. Tänk på att du måste spara skåpet och återmontera det om du flyttar. Du måste också plugga igen vatten- och avloppsanslutningen vid en flytt. Du måste alltid lägga en avrinningsbricka under diskmaskinen. Dessa finns att köpa där diskmaskiner säljs.

För att lossa skåpstommen och få plats med en diskmaskin, skruvar du ut följande skruvar. På sidan finns 4 skruvar i framkant av stommen och 2 skruv i väggen samt skruvarna vid vinkeljärnet där skruven som går in i väggen monteras bort.



Stödbenet under diskbänken är till för diskbänkens stabilitet.



Hänga på väggarna

Väggarna i er lägenhet består av två material: enkel gips monterat på plåtreglar eller vägg helt i betong. Gipsväggarna låter ihåliga när man knackar på dem och betongväggar är helt stumma. Det krävs olika sorters upphängningsanordningar för de olika väggtyperna och beroende på vad du vill hänga upp för något. Gipsväggarna är monterade på regler i plåt som sitter med 45 cm mellanrum. Prata med fackhandeln för tips och råd kring vad du behöver för utrustning för att säkert hänga upp en tavla med så lite åverkan på vägg som möjligt.

Ni har en förstärkt vägg där det är tänkt att man ska kunna hänga tyngre saker som en vägghängd tv. Denna vägg är förstärkt med en plyfa bakom gipsskivan - se Bofaktabladet för information om vilken vägg det är.

Tänk på att ni ansvarar för att återställa de hål ni gör i väggarna.

Vi avråder er från att borra hål i väggarna i badrummet då det medför risk för fuktskador. Om ni ändå funderar att montera upp något på de kallade väggarna så prata gärna med bovärden först.

Fönster

Dina fönster isolerar mycket effektivt vilket bidrar till en låg uppvärmningskostnad, en minskad miljöbelastning och ett behagligt inomhusklimat. Ett fenomen som kan uppstå är utvändigt kondens, speciellt under stjärnklara, vindstilla nätter med hög luftfuktighet. Kondensen stannar kvar under morgontimmarna men försvinner i takt med att utomhus-temperaturen stiger.

För att öppna fönstren måste du trycka ihop de två spärrarna samtidigt som du vrider handtaget.

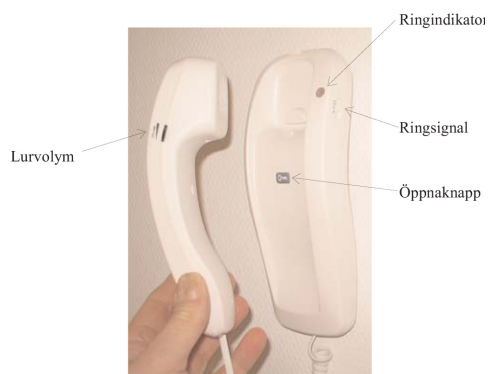


Har du ett dubbelfönster så är det högra fönstret uppställbart för vädring. Dra ned handtaget i önskat läge så låser sig fönstret.

Porttelefon

I huset är porttelefon installerad för att du lätt ska kunna ta mot gäster. I hallen sitter telefonen som du svarar i och även öppnar porten med.

Det elektroniska låssystemet och porttelefonen är till för din och dina grannars säkerhet. Vänligen öppna inte porten för andra än dina gäster.



Lägenhetsnummer

Från och med 2010 ska alla lägenheter i Sverige numreras och registreras i ett nationellt register. Som hyresgäst hos oss hittar du ditt lägenhetsnummer på trapphustavlan i entrén.

Bredband, TV och telefoni

I din lägenhet finns Svenska Bostäders fibernät, SB Bredband. Det är ett öppet nät som erbjuder stor valfrihet för dig som hyresgäst. Du kan välja mellan många olika leverantörer av bredband, telefoni och TV och hastigheter på bredbandet; från 10 upp till 1 000 Mbit/s.

Hela tjänsteutbudet finns på qmarket.se/svenskabostader och där kan du också beställa alla tjänster. Du kan börja surfa inom en timme efter att du har beställt bredband. Leveranstiden för TV och telefoni är 3-10 arbetsdagar.

I din hyra ingår ett basutbud med TV-kanaler; SVT1, SVT2, SVT 24, TV4 samt Barn- och Kunskapskanalen tillsammans med en digitalbox med programkort. Basutbudet levereras via fibernätet av Viasat. Det är förberett när du flyttar in så du behöver bara ansluta din TV till digitalboxen för att se på TV. Digitalboxen och programkortet tillhör lägenheten.

I hallen, nära elcentralen, eller i lägenhetsförrådet finns ett bredbandsskåp som är kopplingscentralen för fibernätet. I varje rum finns bredbandsuttag som du kan använda för att ansluta dator, tv, etc. När du flyttar in får du en guide med mer information om hur du använder bredbandsskåp och uttag.

Mer information om tjänsterna och hur du beställer och kommer igång kan du läsa om i broschyren Välkommen till SB Bredband. Om du har frågor om fibernätet kan du också kontakta SB Bredband Kundservice.

Öppettider: måndag-fredag kl. 8.00 - 19.00

Telefon: 08-508 370 90

E-post: sb.bredband@svenskabostader.se



Bredbandsuttag



Tillträde till allmänna utrymmen

Till de allmänna utrymmena får du tre elektroniska nycklar (Aptusbrickor) märkta med nummer 1, 2 och 3. Med de elektroniska nycklarna 1 och 2 har du behörighet till entréport, miljöstuga, cykelrum, tvättstuga samt källarförråd. Elektronisk nyckel nummer 3 är tänkt för minderåriga och går bara att använda till entréport, gårdsentré och cykelrum. För att beställa fler brickor kontaktar du Kundcenter. En extra bricka kostar 150 kronor.

Post / Tidning

I fastigheten finns postboxar som är placerade på entréplan. Postboxarna är märkta med namn samt lägenhetsnummer (som är ett nummer som Skattemyndigheten upprättat för lägenhetsregistret). Du hämtar posten genom att öppna luckan med hjälp av den nyckel du fått till postboxarna.

Om du prenumererar på morgontidning så får du den i tidningshållaren utanför lägenhetsdörren.

Lägenhetsförråd

Lägenhetsförråd finns på entréplan i hus 1 och 3. Med dina elektroniska nyckelbrickor 1 och 2 går det enbart att öppna de dörrar du behöver passera för att komma fram till ditt förråd. Ditt förråd är uppmärkt med de fyra sista siffrorna i avtalsnumret som du hittar du på hyresavin eller på utsidan av din lägenhetsdörr. Till förrådet behöver du ha eget hänglås.

Barnvagnsrum

På entréplan finns ett barnvagnsrum. Tillträde ges till de som har behov, kontakta Kundcenter 0771 - 318 318 om du behöver utökade rättigheter på din elektroniska låsbricka.

Cykelrum

I anslutning till entrén i varje hus finns ett cykelrum.

Miljöstuga

Här källsorterar du färgat och ofärgat glas, plast- och metallförpackningar samt elavfall, ljuskällor och småbatterier. I miljöstugan finns även möjlighet för blandat avfall (grovsopor). Miljöstugan ligger tvärs över gatan på Härjedalsgatan 66.

Porttelefon

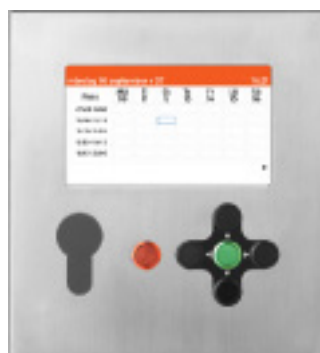
Fastighetens entréport är utrustad med en porttelefon som är ansluten till din lägenhet. Dina besökare bläddrar fram ditt efternamn i displayen eller slår en anropskod, som är densamma som ditt lägenhetsnummer. Du kan sedan öppna porten för dina gäster med knappen på porttelefon i din hall.



Tvättstugor

Det elektroniska låssystemet är även till tvättstugorna som ligger i anslutning till varje entré. För att komma in i tvättstugan och för bokning av tvättpass använder du din elektroniska nyckelbricka. Tvättstugan kan du även boka via Mina sidor på svenskabostader.se, där du loggar in med avtals-/personnummer och pinkod. Pinkoden hittar du på senaste hyresavvin.

Tvättpassen är 3 timmar långa och går normalt att boka mellan kl 7-22 alla dagar. Max antalet pass per månad är 12. Påbörjas inte tvättning inom 30 minuter kan annan hyresgäst ta över passet.



Belysning

Belysning vid entré, gård, fasad tänds automatiskt vid skymning och släcks vid gryning. I trapphusen är det så kallad närvarostyrd belysning vilket innebär att den tänds när någon befinner sig i trapphuset. Belysningen släcks automatiskt efter en viss tid.

Belysningen i lägenhetsförråd, cykelrum, tvättstuga och barnvagnsrum tänds och släcks automatiskt av en så kallad rörelsevakt. I övriga utrymmen tänds och släcker du med strömbrytare i respektive rum.

Mobiltäckning i nya hus

Idag ställs det höga krav på att nya hus ska vara så miljöanpassade som möjligt. Det är också ett av Svenska Bostäders övergripande mål att bygga så energieffektivt som möjligt och därmed ta ansvar för en hållbar framtida miljö.

Det innebär att vi bygger tjockare väggar än tidigare och sätter in moderna energisnåla fönster. Fönstren har idag ett osynligt metallskikt som kan hindra signalerna till mobiltelefonen att nå fram.

I nybyggda hus kan det därför vara problem med mobiltäckningen. Detta är ett problem som byggbranschen tagit upp med telekomindustrin och Post- och telestyrelsen. Tillsammans arbetar vi för att finna realistiska och snabba lösningar på detta problem.

Garage

Det finns 45 garageplatser i huset med infart på gaveln Härjedalsgatan 17. Garageplatserna hyrs ut av Stockholm Parkering.

Vi ber att få hälsa dig välkommen till din nya lägenhet och vi hoppas att lägenheten och området ska motsvara dina förväntningar och att du kommer att trivas i ditt nya hem.