



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-06-04
Ärende 9**

Handläggare:
Emil Westerdahl
Telefon: 08 – 508 377 10

Till styrelsen

Mattias Karlsson
Telefon: 08 – 508 365 25

Genomförandebeslut gällande Svenska Bostäders upprustning av fastigheten Oslo 5, Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av upprustning inom fastigheten Oslo 5 av 93 lägenheter till en total investeringsutgift om 142 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 25 maj 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås besluta om genomförande av upprustningen inom fastigheten Oslo 5 i stadsdelen Husby, adress Oslogatan 30, 32 och 34, av 93 lägenheter, varav 11 lägenheter avser en påbyggnad som inte omfattas av upprustningen. Totala investeringsutgiften är 142 mnkr inklusive moms.

Projektet avser upprustning av tre bostadshus inklusive gården med tillhörande kompletteringshus, varav ett nyttjas av den lokala hyresgästföreningen inom Oslo 1-7. Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen, även renovering av tak, fasad och gården.

Syftet med projektet är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna samt höja komforten och säkerheten för de boende.

Bakgrund

Svenska Bostäders arbete ska bidra till de tre inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms Stad. Upprustningen av Oslo 5 bidrar till dessa mål:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Ärendet

Bakgrund till projektet

Under Svenska Bostäders idé- och strategiskede för Järva våren 2009 gjordes en övergripande inventering omfattande hela beståndet på Järva, och en strategi för genomförande togs fram. Upprustningen av Oslo 6, Oslogatan 22, är genomförd och de två övriga huskropparna, Oslogatan 24 och 26 inom Oslo 6 pågår. Planen är att fortsätta med Oslo 5 i enlighet med huvudtidplanen för hela Oslo 1-7.

Fastigheten Oslo 5 är den andra gården/kvarteret av totalt sju på Oslogatan som är en del av det som tidigare var Järvalyftet. Åtgärderna i detta projekt motsvarar till stor del åtgärdspaket från tidigare Järvaprojekt, t ex fastigheterna Molde 1-4 och Trondheim 1-7.

Nuläget

Projektet är projekterat och samråd har genomförts med de boende. Entreprenaden är upphandlad som en option vid upphandlingen av fastigheterna Oslo 1-7. Vid beslut om genomförande avropas denna option.

Projektutformning

Projektet avser upprustning av tre bostadshus. Husen är av typen loftgångshus. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. De innefattar 82 lägenheter.



Samtliga installationer inom fastigheten Oslo 5 har som övriga fastigheter i Husby inom Oslo 1-7, Molde 1-5 och Trondheim 1-7 uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut och moderniseras. Kök, garderober och ytskikt i lägenheterna är slitna. Klimatskärmen behöver förbättras.

En helrenovering planeras. Nytt badrum/wc, nya kök och vitvaror, nya ytskikt i lägenheter, nya säkerhetsdörrar, renovering av källare och allmänna utrymmen.

Befintlig ventilation ska ersättas med ny till- och frånluftsventilation med återvinning (FTX). Nya vatten- och avloppsledningar, nya elinstallationer med centraler och mätare.

Loftgångar och balkonger får nya skärmar och skärmtak över entréer byts. Befintliga fönster behålls då de redan bytts ut i ett tidigare skede.

Renovering av fasader med tilläggsisolering, tak renoveras med nya brunnar och tätskikt samt får bättre fall. Gården rustas upp inklusive de två tillhörande komplementshusen.



Geografiskt område

Stadsmuseet har klassat fastigheterna inom Oslo, Molde och Trondheim i Husby som gult, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Kvarteret sluttar ner från Norgegatan mot sydväst och det populära Järvafältet. Oslo-fastigheterna ligger mellan kvarteren Molde och Trondheim och har ett gemensamt gångstråk med gångbroar som knyter samman dessa. Stråket stäcker sig från Akalla till Kista samt ner mot Järvafältet. Tanken med detta gångstråk var att knyta samman kvarteren och på så sätt få liv och rörelse i området utan biltrafik in på själva boendet.

Kommunikationer

Boende har nära till tunnelbana och busslinjer.

Service

I Husby Centrum finns tillgång till restauranger, mindre butiker, vårdcentral, idrottshall och ett badhus. Husby ingår i Rinkeby-Kista stadsdelsområde. Stadsdelsförvaltningens kontor ligger i Kista som endast är en kort promenad från kvarteret och Kistagallerian erbjuder mer omfattande utbud av service till de boende.

Övrigt

I Husby är fastigheterna Oslo attraktiva då det ligger centralt med närhet till kommunikation. Samtliga hus har hiss. Majoriteten av de boende som flyttas pga upprustningen av fastigheten önskar flytta till den redan upprustade huskroppen på Oslogatan 22 inom Oslo 6, alternativt återflytta efter upprustningen.

I Husby är kötiden 8-14 år och omflyttning är låg, ca 6,2 %.

Av Svenska Bostäders 2 355 lägenheter i Husby har det senaste året varit 147 avflyttningar.

Hållbarhetsaspekter i projektet

Miljömässig hållbarhet

Ett miljöprogram har tagits fram för projektet som ligger till grund för projekteringen och produktionen. Projektet strävar efter att projektera enligt samma nivå som Miljöbyggnad silver. Dock är erfarenheten att förbrukning av varmvatten överstiger normen vilket bidrar till att silver ofta inte nås. Därav har beslut tagits att husen inte ska certifieras men att prestanda motsvarande Miljöbyggnad brons eller bättre ska uppnås.

Projekterade värdet för energi är 84 kWh/m², vilket motsvarar en sänkning med 43 %. Erfarenheter från tidigare etapper av ombyggnationer visar på ca 30 % besparing i denna typ av ombyggnader.

I området har tak i rätt väderstreck redan försetts med solceller.

De plåtarbeten som utförs är takkrön och mindre plåtarbeten med utrymningstrappors väggar mm. Samtliga utförs av lackad stålplåt i enighet med stadens klimatprogram.

Byggvarubedömningen används i projektet för att kvatlitetssäkra vilka material och varor som byggs in i huset.

Husby har sedan färdigställandet av hela området under slutet av 70-talet en väl fungerande sopsugsanläggning. Sopor sugs från varje byggnad till anläggningen i Akalla varje morgon. I samband med köksinstallation ska ventilerat kärl för matavfallsinsamling ingå i sorteringslösningen som installeras under diskbänken.

Sociala hållbarhetsaspekter

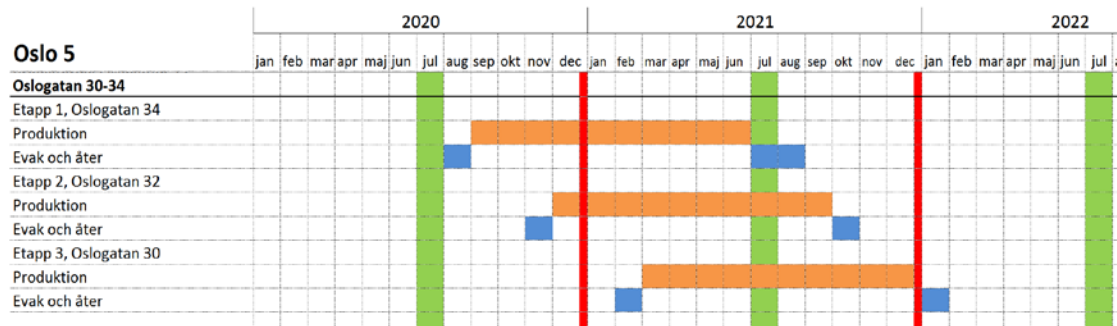
Svenska Bostäder har avtal med Hyresgästföreningen om hyresgästinflytande. I samband med upprustningar finns ett generellt avtal som reglerar hur samråd ska gå till. Samråd har ägt rum enligt gällande avtal med boende inom Oslo 5.

Svenska Bostäder bedriver ett medvetet arbete för att öka tryggheten. Upprustningen av gården, allmänna utrymmen och de två komplementhusen på gården är en viktig del i trygghetsarbetet. Synpunkter och önskemål från de boende under samrådsprocessen gällande tryggheten har tagits tillvara och arbetats in i handlingarna under projekteringen.

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att erbjuda arbetslösa arbete. I enlighet med entreprenadavtalet med entreprenören tas CV och kontaktuppgift för minst en arbetssökande in genom Jobbtorget. Entreprenören bör anställa minst en person därigenom.

Tidplan

Produktionsstart är beräknat till den 1 september 2020 och färdigställande beräknat till februari 2022.



Ekonomi

Investeringen omfattar 142 mkr inkl moms. Investeringen inklusive den ingående balansen överskrider förväntat marknadsvärde vid slutfört projekt vilket innebär ett behov av ekonomisk nedskrivning. Det kommer belasta resultaträkningen under 2020 genom en kostnadsreservering.

Utförligare information gällande kalkyl finns i bilaga 1.

Genom konceptet samverkan i totalentreprenad har byggproduktionen effektiviserats vilket ger projektet en lägre kostnaden jämfört med liknande tidigare ombyggnadsprojekt.

Hyran i 2020 års nivå är för 3 RoK, 82 kvm 6 125 kr/månad. Efter avslutad renovering blir ny hyra 7 858 kr/månad. Återflyttande hyresgäster ges rabatt per månad med 291 kr år 1, 145 kr år 2 och 72 kr år 3.

Projektets målsättning

Projektets effektmål är att skapa en boendemiljö som uppfyller våra kunders önskemål om vad en modern lägenhet ska innehålla. Detta tillsammans med en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och underhållsåtgärder som utförs samband med upprustningen.

Projektet har arbetat fram följande projektmål för projektet:

- *Ekonomi* – Projektet ska färdigställas inom beslutad budget.
- *Tid* – Projektet ska färdigställas enligt med förvaltningen överenskommen tidplan.
- *Nöjd kundindex* - Resultat på ombyggnadsenkäten ska uppnå 85 %.
- *Energi* – Målet är 30 % reduktion av energianvändningen.
- *Kvalitet* – Noll entreprenadfel vid inflyttning.

Uppföljning och rapportering

- Uppföljning av ekonomi sker löpande genom prognosavstämningar som rapporteras varje månad till VD och företagsledning.
- Ekonomi, tidplan, och andra för stunden aktuella frågor inom projektet följs upp av projektledare och intern beställare en gång i månaden.
- NKI målen och energimålen följs upp cirka 6 månader efter inflyttning och målet för noll entreprenadfel följs upp genom slutbesiktning och efterbesiktning innan hyresgäster flyttar in.
- En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt.

Risker

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	2	4	8	Noggranna budgetkalkyler, kontinuerlig kostnadsuppföljning av samtliga discipliner. Samtliga medverkar till kostnadseffektiva beslut.
Tidplan hålls inte	1	5	5	Etappindelad produktion med kontinuerlig uppföljning av detaljerade tidplaner för varje disciplin. Entreprenören har levererat samtliga utförda huskroppar i tidigare projekt enligt tidplanen.
Bygglov godkänns inte	1	3	3	Tidig dialog med SBK. Kvalitetsprogrammet för Husby följs.
Produktionstekniska risker	1	3	3	Produktionstekniska lösningar är prövade i identiska fastigheter i tidigare projekt med tillfredställande resultat.
Pandemins påverkan	4	2	8	Svårbedömd.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av fastighetsingenjör, installationsledare el/vvs/hiss, landskapsarkitekter och trädgårdssamordnare. Vidare ingår resurser från förvaltningsorganisationens distrikt Järva.

Projektets entreprenadsform är en totalentreprenad enligt ABT 06 som utförs i samverkan med entreprenören M3 Bygg. Respektive huvuddel är indelad i etapper som avropas i sin helhet per fastighet enligt huvudtidplan för hela Oslo 1-7. Se ovan under rubriken tidplan för tydliggörande av etapper inom Oslo 5.

Totalentreprenaden kommer att samordna sina arbeten med följande entreprenader som också ingår i projektet:

- installation av fibernät för bredband.
- hiss.
- plantering av växter.
- gatu- och ledningsarbeten.
- el- och telearbeten i respektive nätägares regi.
- kabel-TV-arbeten i nätägares regi.
- fjärrvärmearbeten i nätägares regi.

Arkitekt är Södergruppens arkitekter.

Bilagor

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