



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-06-04
Ärende 10**

Handläggare:
Emil Westerdahl
Telefon: 08 – 508 377 10

Till styrelsen

Karin Åkerström
Telefon: 08-508 371 44

Genomförandebeslut gällande Svenska Bostäders upprustning av fastigheten kv Skänninge 4, Tensta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av upprustning inom kv. Skänninge 4 av 81 lägenheter till en total investeringsutgift om 170 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 25 maj 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås besluta genomförande av upprustning inom fastigheten Skänninge 4 av 81 lägenheter till en total investeringsutgift om 170 mnkr inklusive moms.

Projektet avser upprustning av fyra bostadshus. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 60-talet och är tre respektive fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Renovering av tak, fasad och fönster ingår också.

Gården ska renoveras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag. Utöver detta ska bottenvåningen mot Tenstagången, vilken omfattar 10 lokaler för nya lokalhyresgäster, renoveras.

Syftet är att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och renoveringsåtgärder som utförs samt erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster.

Bakgrund

Svenska Bostäders arbete ska bidra till de tre inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms Stad. Upprustningen av kv. Skänninge 4 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. Ombyggnation av Skänninge 1 och 2 är nu genomfört och ombyggnad av Skänninge 5 pågår. Planen är nu att fortsätta med Skänninge 4.

Nuläget

Projektet är projekterat och samråd genomfört med de boende. Entreprenaden är upphandlad som en option vid upphandling av Skänninge 2. Vid beslut om genomförande avropas denna option.

Projektutformning

Projektet avser upprustning av fyra bostadshus. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 60-talet och är tre respektive fem våningar höga. De innefattar 81 lägenheter och tio lokaler.

I förstudien för Skänningefastigheterna framgår att samtliga installationer har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut och moderniseras. Kök, garderober och ytskikt i lägenheterna är slitna. Klimatskärmen behöver förbättras.

Lägenheterna helrenoveras exklusive badrum/wc då dessa är stambytta vid tidigare tillfälle. Det blir nya vatten- och avloppsledningar i kök. Nya elinstallationer, centraler och mätare. Nya kök och vitvaror. Nya ytskikt i lägenheter, källare och allmänna utrymmen.

Befintlig frånluftsventilation ska ersättas med ny till- och frånluftsventilation, med nya luftbehandlingsaggregat på yttertak.

Gamla fönster och balkongdörrar byts till nya. Loftgångar och balkonger får nya skärmar och skärmtak över entréer byts. Renovering av fasader utförs.gården rustas upp inklusive nya tätskikt ovan garagen.

Lokalstrategin medför att skyltfönster tillskapas för lokalerna vid tunnelbanneuppgången, vilka kommer inrymma verksamheter som elektronikaffär, skråreri, frisör etc. Lokalerna ner mot Tenstastråket byggs om med inriktning kontor.



Geografiskt område

I april 1965 beslutade riksdagen att fram till 1974 bygga en miljon bostäder – det så kallade "Miljonprogrammet". Målet var att "hela befolkningen ska få sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader". 6 200 bostäder byggdes mellan 1966 och 1972 i Tensta och den första inflyttningen skedde 1967.

Skänningefastigheterna ligger längs Tensta Allé som är den enda gatan i Tensta som har funktionen tvärförbindelse. Denna genomfartsgata binder samman de två större infartsgatorna Hagstråket och Tenstastråket. Höga loftgångshus med hyreslägenheter bildar närmast en mur längst med gatans södra sida. I mitten av gatan finns en öppning med en parklek. Den utgör början på ett parkstråk som sträcker sig ned mot Järvafältet.

I Tensta finns det ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden. Skänninge 4 består både av grön- och gulklassade byggnader.



Kommunikationer

De boende har nära till tunnelbana och busslinjer som trafikerar Tensta allé och Tenstastråket.

Service

I Tensta Centrum finns tillgång till restauranger, vårdcentral, gymnasium, konsthall och idrottshall.

Övrigt

I Tensta är Skänninge attraktivt. Det ligger centralt med närhet till kommunikation och alla hus har hiss. Majoriteten av de boende som flyttas pga upprustningen av fastigheten önskar flytta inom Skänningefastigheterna.

Kötiden för hyreslägenheter i Skänninge är 8-12 år. Det är låg omsättning, 8,3 %. Av Svenska Bostäders 1 171 lägenheter i Tensta har det senaste året varit 97 avflyttningar.

Hållbarhetsaspekter i projektet

Miljömässig hållbarhet

En miljöplan finns framtagen för projektet, vilken ligger till grund för projektering och produktion. En preliminär aggregering enligt Miljöbyggnad 3.0 har genomförts i oktober 2017 med resultatet brons. Aggregering innebär att man tidigt tar fram en rapport baserad på byggnadens totala förutsättningar utifrån alla indikatorer som påverkar klassningen i miljöklassningssystemet Miljöbyggnad.

Energianvändningen idag är 139 kWh/m², A-temp. I aggregering för Miljöbyggnad 3.0 sker en normalisering av varmvattnet, vilket gör att vi utgår från 124 kWh/m² före ombyggnad. Målet 30 % reduktion blir 90 kWh/m², A-temp.

Utrymme för källsortering dimensioneras enligt de interna riktlinjerna, "Regler för dimensionering och planering av avfallsutrymmen". I samband med köksinstallation ska ventilerat kärl för matavfallsinsamling ingå i sorteringslösningen som installeras under diskbänken. Nedgrävda behållare finns i anslutning till fastigheten och befintlig avfallslösning kommer inte att förändras.

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

Sociala hållbarhetsaspekter

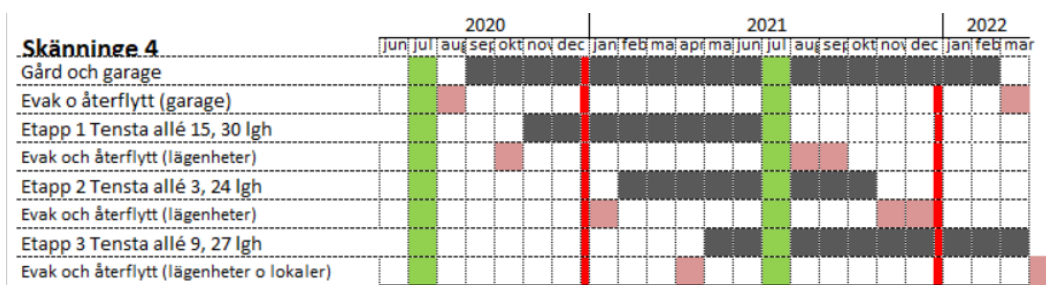
Svenska Bostäder har avtal med Hyresgästföreningen om hyresgästinflytande. I samband med upprustningar finns ett generellt avtal som reglerar hur samråd ska gå till. För Skänninge 4 har samråd genomförts med de boende i enlighet med detta avtal.

Svenska Bostäder bedriver ett medvetet arbete för att öka tryggheten. Upprustningen av gården i samband med ombyggnationen är en viktig del i detta arbete för att den upplevda tryggheten i området ska öka.

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

Tidplan

Entreprenaden genomförs i etapper för en effektiv produktion och hyresgästerna evakueras innan respektive etapp påbörjas. Produktionsstart är planerad till 1 september 2020 och beräknat färdigställande i mars 2022.



Ekonomi

Investeringen omfattar 170 mkr inkl moms. Utförligare information finns i bilaga 1.

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.

Hyran i 2020 års nivå för en tvåa på 71 kvm är 5 543 – 5 619 kr/månad. Efter ombyggnation ca 6 945 kr/månad.

Indikativ hyresnivå för lokaler är 1 800 kr/kvm.

Projektets målsättning

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

Projektet har arbetat fram följande projektmål för projektet:

- *Ekonom* – Projektet ska leveras inom beslutad budget.
- *Tid* – Projektet ska levereras enligt med förvaltningen överenskommen tidplan.
- *Nöjd kundindex* – Resultat på ombyggnadsenkäten ska uppnå 85 %.
- *Energi* – Målet är 30 % reduktion, för Skänninge 4 innebär detta 90 kWh/m² A-temp.
- *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	Månatlig kostnads-uppföljning under produktion. Tydlig process för hantering och uppföljning av ev. projektförändringar.
Tidplan hålls inte	1	5	5	Krav på detaljerad tidplan. Kontinuerlig uppföljning av tidplan. Entreprenören har levererat senaste sex husen enligt tidplan.
Bygglov godkänns inte	1	3	3	Tidig dialog med SBK.
Produktions-tekniska risker	1	3	3	Produktionstekniska lösningar är prövade i identiska fastigheter.
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.

Projektet genomförs som en utförandeentreprenad fördelad på huvuddelar, där Skänninge 2, 4, och 5 utgör olika huvuddelar. Skänninge 4 och 5 har handlats upp på option. Respektive huvuddel är sedan indelad i etapper. Se ovan tidplan för tydliggörande av etapper.

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

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

Bilagor

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