



Styrelseärende
Styrelsen 2022-04-28
Ärende 12
Dnr SB 2021/532

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 08-508 371 16

Till styrelsen

Projektledare: Mattias Karlsson
Telefon: 08-508 365 25

Slutredovisning avseende projekt ombyggnad av bostäder inom fastigheten Oslo 6, Oslogatan 22, 24 och 26 i Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt Oslo 6, i stadsdelen Husby, godkänns.

Vällingby den 19 april 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Fastigheten Oslo 6 renoverades mellan år 2019 och 2020 i enlighet med styrelsebeslut från december 2018. Projektet levererade inom beslutad tidplan och under beslutad budget. Projektets interna mål på 40 % energibesparing klarades inte, men stadens mål på 30 % klarades med god marginal.

Produktionsstart av projektet blev enligt tidplan januari år 2019. Första huset färdigställdes för återflytt till december år 2019, det andra i september år 2020 och det sista till december år 2020. Allt helt enligt tidplan.

Beslutad projektram var 214 mkr. Projektets slutkostnad är 199 mkr.

Bakgrund

Den 6 december 2018 beslutade Svenska Bostäders styrelse ett genomförande av ombyggnad gällande fastigheten Oslo 6 i stadsdelen Husby. Detta med en investeringsutgift om 214 mkr. Fastigheten består av loftgångshus med tillhörande gård och är byggda under slutet av 1970-talet. Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet.

Projektet innefattar ombyggnad av 3 huskroppar som är 4-5 vån höga, totalt 119 lägenheter. I projektet tillskapades en ny påbyggnad med 7 st lägenheter. På ett av husen fanns en befintlig påbyggnad med 8 st lägenheter som inte ingick i projektet.

Projektbeskrivning

En renovering har utförts i lägenheterna samt i allmänna utrymmen så som trapphus och källare/krypgrund.

Renoveringen i lägenheterna och trapphusen har inneburit helrenovering. Husen har försetts med nya elinstallationer, centraler och mätare. Befintlig frånluftsventilation har ersatts med ny till- och frånluftsventilation samt med nya luftbehandlingsaggregat innehållande återvinning. Nya vatten och värmeledningar har installerats.

Nya kök och vitvaror har monterats. Nya ytskikt i lägenheter och trapphus samt nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Gamla fönster och balkongdörrar har bytts till nya. Loftgångar och balkonger har fått nya skärmar och nya skärmtak över entréer med ny belysning. Nytt tätskikt och fallisolering på taken, fasaden har tilläggsisolerats och putsats.

Lägenhetsfördelning

Kvarteret innehåller totalt 119 st lägenheter, varav 8 st lägenheter inte ingått i detta projekt då de utgör tidigare påbyggd våning. Följande fördelning nedan för de 111 st ingående lägenheter som byggdes om:

Antal rum	Storlek	Antal	Andel av totalt antal lgh	Kommentar
2 rok	44 kvm	1 st	0,9 %	ny påbyggnad
2 rok	64 kvm	2 st	1,8 %	ny påbyggnad
3 rok	79 kvm	3 st	2,7 %	ny påbyggnad
4 rok	89 kvm	1 st	0,9 %	ny påbyggnad
2 rok	47 kvm	14 st	12,6 %	
2 rok	67 kvm	30 st	27 %	
3 rok	82 kvm	45 st	40,5 %	
4 rok	93 kvm	15 st	13,5 %	

Summering av ytor totalt inom Kv Oslo 6:

Bruttoarea, BTA 10642 kvm

Boarea, BOA 8707



Bild 1. Oslogatan 22 med återuppbyggd påbyggnad efter brand.

Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok, samt för projektet framtaget miljöprogram. Utöver de mål som framgår av styrelseärendet från 2018 så har man i projektet arbetat med exempelvis noll entreprenadfel vid inflyttning, vid uppföljning så framgick det inget nämnvärt att rapportera. Även ett produktindex mål på minst 85% togs fram i projektet inför produktionsstart, utfallet blev 88,1 %.

Tider

Produktionsstart av projektet blev enligt tidplan januari 2019. Första huset färdigställdes för återflytt till december år 2019, det andra i september år 2020 och det sista till december år 2020, enligt tidplan.

Ekonomi

Beslutad projektram var 214 mkr. Projektets slutkostnad är 199 mkr.

Projektramen var baserad på tidigare utförda projekt i grannkvarteren Trondheim 1-7 och Molde 1-5 med samma omfattning, dessa genomfördes som en utförandeentreprenad.

Oslo 6 har utförts som en totalentreprenad i samverkan mellan entreprenören och Svenska Bostäder, där vi gemensamt har arbetat för att göra bra materialval med minst samma kvalitet och miljökrav. Exempelvis handlar det om trästomme till nya påbyggnaden med putssystem lika resterande våningar, innerdörrar, all beslagning, kakel & klinker duschväggar belysning, balkongfronter, all utrustning till gården inkl. belysning och växter. God samverkan har också möjliggjort bra inköp gällande både underentreprenörer och materialleverantörer, vilket genererade i att den totala kostnaden i projektet har sänkts med 15 mkr motsvarande 7 %.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 6 mnkr som belastat driftnettot.

Beslutade åtgärder har genererat ökade intäkter till AB Svenska Bostäder i form av högre hyresintäkter, samt lägre driftkostnader och en tryggare boendemiljö för våra hyresgäster.

Hyresnivån efter ombyggnad av lägenheterna förhandlades 2020 till 1129 kr/kvm. Innan ombyggnad 2018 var hyran 921 kr/kvm.

Fastighetens marknadsvärde

- före ombyggnaden, 2018, var 119 mnkr (ca 13 650 kr/kvm)
- efter ombyggnaden, 2021, var 247 mnkr (ca 28 150 kr/kvm)

Investeringens direktavkastning år 1 efter investering är 2,90%.

Fastighetens totala direktavkastning år 1 efter investeringen är 3,37 %.

Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade exempelvis följande risker:

1. Budgetöverdrag totalkostnad

Noggranna budgetkalkyler, kontinuerlig kostnadsuppföljning av samtliga discipliner, där samtliga i projektet medverkar till kostnadseffektiva beslut.

2. Tidplan hålls ej

Etappindelad produktion med kontinuerlig uppföljning av detaljerade tidplaner för respektive disciplin.

3. Bygglov godkänns ej

Tidig dialog med Stadsbyggnadskontoret, samt att kvalitetsprogrammet för Husby följs.

Ingen av ovan nämnda risker föll ut.

Mål och hållbarhetsaspekter

Projektspecifika mål som angavs i genomförandebeslutet:

- Minska driftkostnaderna. En minskning som är mätbar idag framgår genom energisamordnarens uppföljning efter avslutat projekt.
- Höja komforten och säkerheten för de boende. Mäts genom 6-månaders enkät efter avslutat projekt.
- Sänka energianvändningen minst 40 %. Mäts och följs upp av energisamordnaren efter avslutat projekt.

Energi

Efter reoveringen har varmvattenanvändningen minskat med 21 % till 38 kWh/m²/Atemp år, vårt antagande är att detta beror på, till viss del, att det är färre lägenheter med badkar efter ombyggnaden.

Elanvändningen har sänkts från 12,3 till 11,0 vilket är betydligt bättre än prognosen.

Energianvändning för uppvärmning minskade med 44 % efter ombyggnad. Detta kan jämföras med andra fastigheter som inte har kunnat tilläggsisolera i sin helhet. Detta t.ex. i Tensta, där energianvändningen för uppvärmning innebär en sänkning med 20-22 %.

Total energibesparing för Oslo 6 är i dagsläget 34 % och projektet nådde därmed inte projektets mål på 40 %, men klarade stadens mål på 30 %.

Nöjd kund index

Sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index.

För produktindex blev utfallet 88,1 % med årsmålet 84 %. För trygghetsindex blev utfallet 87,9 % med årsmålet 87%.

Utemiljön fick 93,4 %, och Ta kunden på allvar fick 100%. Inga årsmål var satta för dessa index.

Hyresgästerna uppger att de är nöjda med både bemötandet och den hjälp de fått från Svenska Bostäder. De uppger sig nöjda med informationen före, under och efter ombyggnationen. De upplevs också nöjda med sin lägenhet, såsom kökets utrustning och placering. Bra betyg avseende ljudet emellan lägenheter, från hiss, trapphus och trafik samt ventilation.

Allmänna utrymmen får också höga betyg gällande utseende och utformning, utemiljön av gård detsamma. Sammanfattningsvis så är hyresgästerna nöjda med trivseln i lägenheten och med Svenska Bostäder. Man känner sig trygg mot inbrott i lägenheten och med belysning på gården och runt husen. Däremot känner man sig otrygg i området på grund av de aktiviteter som sker under kvällar och nätter, vilket påverkat utfallet i trygghetsindex.

Bilagor

Inga
