



Styrelseärende
Styrelsen 2022-04-28
Ärende 11
SB 2021/174

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Projektledare: Monica Staaf
Telefon: 08-508 371 24

Slutredovisning avseende projekt nybyggnad av bostäder inom fastigheten Silvret 3, i Grimsta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Silvret 3, i stadsdelen Grimsta, godkänns.

Vällingby den 19 april 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet Silvret 3 är beläget i Grimsta, nära Vällingby. Svenska Bostäder äger i fastigheten, befintliga trevånings bostadshus från slutet av femtiotalet. Svenska Bostäder erhöll 2010-05-20 en markanvisning med utökad tomträtt för att komplettera med ytterligare ca 100 lägenheter, i anslutning till Bergslagsvägen.

Nyproduktionen i Silvret 3 har dels omfattat ett punkthus på 9-11 våningar, dels ett lamellhus med 5 bostadsvåningar och delvis källare.

Den beslutade projektramen var 284 miljoner (2017). Projektets slutkostnad är 293 miljoner. Det som återstår är justering av samtliga entréportar och balkongdörrar. Då entreprenören gick i konkurs i slutet av produktionen kommer detta utföras av en annan entreprenör.

Bakgrund

Projektet Silvret 3 är beläget i Grimsta, nära Vällingby. Svenska Bostäder äger i fastigheten befintliga trevånings bostadshus från slutet av femtiotalet. Svenska Bostäder erhöll 2010-05-20 en markanvisning med utökad tomträtt för att komplettera med ytterligare ca 100 lägenheter, i anslutning till Bergslagsvägen.

Svenska Bostäders styrelse fattade 2017-05-16 ett investeringsbeslut inom fastigheten Silvret 3, omfattande 284 mkr, för nybyggnation av bostäder. Det slutliga utfallet blev 293 miljoner, en avvikelse på cirka 3 procent. Detta ärende syftar till att slutredovisa resultatet.

Projektbeskrivning

Nyproduktionen i Silvret 3 har dels omfattat ett punkthus på 9-11 våningar, dels ett lamellhus med 5 bostadsvåningar och delvis källare. Se bilaga 2 för planlösningar. Markparkering mot den trafikerade Bergslagsvägen har anlagts. Lamellhuset i vinkel ramar in en mindre gård med pergola och småbarnslek. Husen har putsade fasader med entrépartier och fönsterband för trapphus, utförda i ek.

Placering av huskroppar har genomförts efter samråd med kringboende. Det finns vikingagravar och ekar som inte fick röras. Punkthuset har utsikt mot Råcksta Träsk.

I lamellhuset finns förråd i källare och 3 st tvättstugor, varav ett med grovtvättmaskin. I punkthuset finns ett nytt miljörum på bottenvåningen. Lägenhetsförråd finns i källaren. Befintlig fristående miljöstuga har också byggts ut.

Mellan de befintliga bostadshusen finns en nyrenoverad större gård. Den innehåller bland annat bollplan, gräsytor, lekredskap, grillplatser och sittgrupper. Det är nära till Grimstaskogen med utegym och parkvägar. Det är även nära till badplats i mälaren.



Bild 1 Illustration av punkthus.

Lägenhetsfördelning

LGH-TYP	ANTAL LGH	PROCENT
1 rk	4	3,5%
2 rk	49	43,4%
3 rk	48	42,5%
4 rk	8	7,1%
5 rk	4	3,5%
Summa	113 lgh	

Ytsammanställning

LOA	- kvm
BOA	7 845 kvm
BTA (ljus)	10 335 kvm
BTA Total	12 069 kvm
BOA/BTA (ljus)	0,76
MEDEL LGH	69,4 kvm
A-temp	10 852,7 kvm

Cykelparkering

Invändiga (Lamellhuset) 224

Invändiga (Punkthuset) 36

Utvändiga 35

Total 295 platser

Bilparkering

Antal 55 platser varav 8 st med laddstolpe



Bild 2. Gård inramad av lamellhuset. Befintlig bebyggelse till höger, punkthuset skymtar bakom.

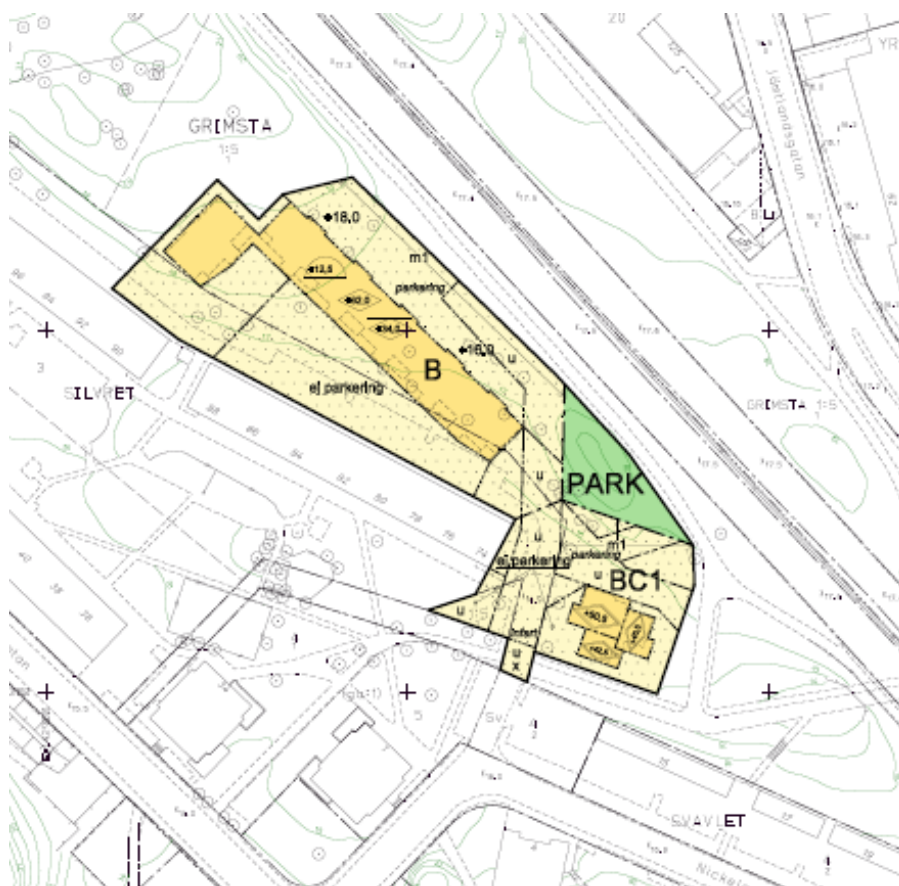


Bild 3. Detaljplan för Silvret. Lamellhus och punkthus i mörkare gul färg.

Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok, samt bolagets tekniska regler för nyproduktion av bostäder.

Under byggtiden utfördes ronder tillsammans med entreprenören. Vi inspekterade nya arbetsmoment och kunde tidigt identifiera eventuella problem eller risker. Byggdelar som skulle byggas in, besiktigades innan de blev oåtkomliga.

Tider

- Markanvisning erhöles 2010-05-20
- Start PM 2012
- Detaljplan vann laga kraft 2017-02-06
- Projektering av förfrågningsunderlag klart okt 2017
- Upphandling dec 2017
- Byggstart 2018-06-21
- Inflyttning etappvis från juni 2019 till oktober 2019
- Godkänd entreprenad 2020-11-27
- Garantitiden jämkades till 2025-08-01

Ekonomi

Den beslutade projektramen var 284 miljoner (2017). Projektets prognostiserade slutkostnad är 293 miljoner, en avvikelse på cirka 3 procent (se bilaga 1). Det som återstår är justering av samtliga entréportar och balkongdörrar. Detta har handlats upp via Svenska Bostäders distrikt Västerort. Det kommer också att göras en ny justering av värmesystemet.

Totalentreprenören Erlandsson Bygg i Stockholm AB fick under projektets gång likviditetsproblem. Underentreprenörer till Erlandsson fick vänta flera månader på betalning. I augusti 2020 gick företaget i rekonstruktion och under hösten 2021 även i konkurs. Då var projektet i princip avslutat, och det förde med sig att vi inte

har något garantiansvar i entreprenaden. I enlighet med klausul i våra administrativa föreskrifter för upphandlingen, kan Svenska Bostäder om totalentreprenören kommer på obestånd, ta över avtalen med underentreprenörerna. Svenska Bostäder har träffat avtal för service under garantitiden med rör-, styr-, luft-, el- och hissentreprenörerna. Detta har redan fakturerats. Nu pågår arbete med entréportar och balkongdörrar, vilka är felaktigt monterade. Vi kan därmed överblicka slutkostnaden.

Svenska Bostäder har innehållit och bestridit en slutfaktura på 2.098 000 kr inkl moms, för att handla upp underentreprenörer med serviceansvar under garantitiden. Garantitiden går ut 2025-08-01.

Normhyran är förhandlad och uppgick i kalkyl till 1717 kr/m² år i 2019 års nivå. Normhyran vid inflyttning blev 1730 kr/m² år i 2021 års nivå. Den har senare räknats upp med 1,8% för 2022. Det blir 1761 kr/m² och år.

Fastighetens nybyggda del har en direktavkastning på 3,2 % för bostäder och 5,15 % för parkering. Det finns inga lokaler.

Marknadsvärdet är 289,6 mkr.

Risker

Risikanalys inför genomförandet omfattade följande risker

1. Budget överdrag totalkostnad

Projektramen har överskridits med 9 miljoner, vilket motsvarar 3,2 %. Erlanssons konkurs har inneburit mycket extra arbete för att få ihop projektet till inflyttning. Åtgärdande av fel har dock tagit tid på grund Corona. Regelbundna prognosavstämningar och ekonomimöten har genomförts.

2. Tidplanen förskjuts

Tidplanen stämde av på byggmöten som hölls varannan vecka. Med undantag av grundläggning som tog ca 1 månad längre än planerat, och underentreprenörernas brist på motivation på slutet, höll entreprenören sina tider.

3. Lägre hyresnivå

Bedömning av hyresnivåer sker med hjälp av företagets förhandlingschef. Hyresnivån enligt kalkyl är 1717 kr/m² år i 2019 års nivå. Hyresnivån vid inflyttning var 1730 kr/m² år 2021 års nivå

4. Högre avkastningskrav

Vid varje skedes avslut har direktavkastningskravet stämts av internt på Svenska Bostäder, se under rubriken ekonomi i denna slutredovisning.

Mål och hållbarhetsaspekter

Projektets mål var att producera attraktiva och bra lägenheter i ett populärt område. Det var en del av Svenska Bostäders mål att byggstarta 1000 lägenheter per år.

Ekologisk hållbarhet

Projektet projekterades för att nå miljöbyggnad silver. Det betyder att utöver att följa lagkrav, ska byggnaderna prestera på en högre nivå än rådande BBR-krav gällande exempelvis solskydd, ljudmiljö och ventilation. Byggnaderna har inte certifierats.

Avseende material har Byggvarubedömningen använts för att styra mot giftfria material. Detta genom att en loggbok har upprättats för projektet som listar de material som används. I projektet har 11 produkter klassats som avvikelser då de inte uppnått byggvarubedömningens kriterier för accepteras eller rekommenderas.

Under alla P-tytor finns nedgrävda fördröjningsmagasin för dagvatten, för att förebygga framtida översvämningar.

Det finns balkongplattor ovanför de översta balkongerna, för att ge solavskärmning och motverka övertemperaturer.

För att underlätta för hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val finns en ny miljöstuga i punkthusets bottenvåning. En befintlig friliggande miljöstuga har också moderniserats och utökats. Separat matavfallsinsamling sker i utvändiga nergrävda kärl.

Växter har valts för att gynna pollinerande insekter.

Social hållbarhet

Genom satsningen Rättvist Byggnade arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser och stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter och svart arbetskraft. Rättvist byggande har gjort två besök på arbetsplatsen. Vid den första kontrollen upptäcktes en person utan korrekta handlingar för att få vistas på arbetsplatsen, och en person sprang ifrån platsen. Totalentreprenören skickade in uppgifter om samtliga underentreprenörer och vid återbesök hittades inget att anmärka på.

Energi

Beräknad energiförbrukning var för lamellhuset 55 kWh, och för punkthuset 60 kWh. Kravet var 60 kWh.

Då totalentreprenören gick i konkurs blev det svårt att få till ett vinterdriftsfall medan det var kallt ute. Rörentreprenören hade inte fått betalt, och injustering och montering av radiatorventiler dröjde till maj månad 2021. Under tiden var det onödigt varmt i många lägenheter. Uppmätta värden visar en förbrukning på 65 kWh för lamellhuset och 82 kWh för punkthuset.

Vi förbereder just nu en ny injustering av radiatorsystemet i samtliga lägenheter. Detta kommer att utföras våren 2022 av en oberoende injusterare. Detta beräknar få ner energiförbrukningen till en nivå omkring beräknade värden.

Nöjd kund index

Cirka sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index. Ett för produkten och ett för den upplevda tryggheten.

Produktindex fick utfallet 87,8 och trygghetsindex 89,6. Svarsfrekvens var 53%. Svenska Bostäders mål för produkt- respektive trygghetsindex för nyproduktion var år 2019: 83% respektive 86%.

Electrolux som levererade alla vitvaror hade problem med sina leveranser. En del hyresgäster i sista etappen fick lånemaskiner, vilka senare byttes ut till projekterade modeller. I vissa fall var lånemaskinerna mer påkostade, med t ex ismaskiner. Dessa hyresgäster har då tyckt att de kunde få behålla de "bättre" vitvarorna. Det har betytt en del kommentarer i enkätsvaren.

Många hyresgäster har också önskat sig fler parkeringsplatser. I övrigt finns många kommentarer om hur fint det är. Generellt är hyresgäster särskilt nöjda med planlösningar i punkthuset och närheten till natur och strövområden. De stora delvis inglasade balkongerna i punkthuset har också fått väldigt bra betyg. Det finns gott om förråd i källarplan, vilket också uppskattas.

Bilagor

1. Redovisning av tillkommande investeringsutgifter
 2. Planlösningar
-