

Styrelseärende
Styrelsen 2023-09-07
Ärende 4
Dnr SB 2023/61

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 08-508 371 16

Till styrelsen

**Slutredovisning ombyggnation Nystad 1 och del av Nystad 11,
Akalla**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende ombyggnation av fastighet Nystad 1 och del av fastighet Nystad 11, i stadsdelen Akalla, godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Fastigheten Nystad 1 och dess innergård med tvättstuga (tillhörande Nystad 11) renoverades mellan 2020-2022. Renoveringen inkluderade 99 lägenheter, 6 lokaler, allmänna utrymmen, klimatskal, innergård och tvättstuga.

Projektet uppfyllde stadens mål om en 30% energibesparing och solceller installerades på taket. Målen för NKI, produktindex och trygghetsindex uppnåddes med över 85%.

Projektets tid- och budgetmål kunde inte uppnås, främst på grund av ändrade projektförutsättningar i sent skede. Vidare bidrog pandemins effekter och pågående krig till ytterligare utmaningar i genomförandet.

Bakgrund

År 2020 fattade styrelsen för Svenska Bostäder beslut om att genomföra en renovering av kvarteret Nystad 1 i Akalla, som ligger på adressen Sibeliusgången 16. Dessutom skulle gårdarna i närheten, inklusive en fristående tvättstuga som tillhör grannfastigheten Nystad 11, renoveras. Investeringsbeslutet uppgick till 136 miljoner kronor inkl. moms, varav 122 miljoner kronor var avsedda för Nystad 1 och 14 miljoner kronor för Nystad 11.

Huset uppfördes 1975 och är karaktäristiskt för miljonprogrammet med 12 våningar, skivhus, byggteknik och materialval.

Nystad 1 är den sjätte och den sista fastigheten att renoveras på Sibeliusgången fram till det Östra Torget i Akalla.

Projektbeskrivning

Under renoveringen har flertalet åtgärder genomförts för att förbättra både byggnadens energiprestanda och boendekvaliteten. Bland annat har nya ytskikt installerats i både lägenheter, allmänna utrymmen och lokaler. Vidare har badrum, kök och mindre planlösningsändringar utförts som tillval. Genomgående stambyten för VA, ny el och ventilation med återvinning, elektroniskt passagesystem och nya dörrar har också genomförts.

Vidare har klimatskalet renoverats med nya åtgärder som inkluderar nytt tätskikt på taket, installation av solceller, fasadisolering och putsning, nya balkongräcken och energiklassade fönster och balkongdörrar. På innergården har renoveringen också gett upphov till en ny utformning med nya växtbäddar, vegetation och utrustning för lek och social samvaro, samt en ombyggnad av tvättstugan till att bli fem enskilda tvättrum.

Nya säkerhetsklassade dörrar har installerats i samtliga lägenheter och nya förstärkta LED-belysningar har också installerats i alla allmänna utrymmen.

Lägenhetsfördelning

Projektet innehåller totalt 99 lägenheter och 6 lokaler med följande fördelning:

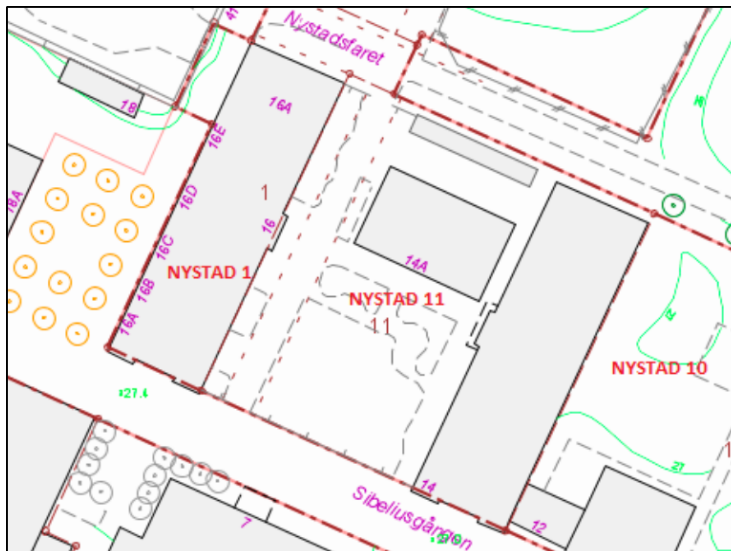
Antal rum	Storlek	Antal	Antal procent
1 rok	33-34 kvm	55 st	56%
2 rok	51-68 kvm	22 st	22%
3 rok	85-95 kvm	22 st	22%
Lokaler	32-48 kvm	6 st	

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 8 797 kvm

Boarea, BOA 5 687 kvm

Lokal area, LOA 238 kvm



Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok, samt för projektet framtaget miljöprogram. Vi har i projektet arbetat med noggranna försyner, syner av utfört arbete och uppföljningar för att säkerställa slutresultatet. Materialvalen och utförandet utvärderades kontinuerligt och vid behov har justeringar gjorts för att säkerställa att önskad kvalitet uppnås.

Tider

Projektet upphandlades som en utförandeentreprenad den 31 mars 2020. Kontraktshandlingarna undertecknades kort efter godkännandebeslut från styrelsen i juni 2020.

Projektet var planerat att starta produktionen den 18 augusti 2020 och tilltänkt slutdatum den 28 februari 2022.

Entreprenören stötte initialt på hinder med etableringen då bygglov för detta blev försenat, vilket ledde till en förskjutning av produktionsstarten med cirka fyra veckor.

Under produktionen uppkom flera hinderanmälningar från entreprenören som resulterade i tidsförlängning av projektet. Dels personalbortfall på grund av sjukskrivningar relaterade till Covid-19 samt leveransproblem med material till följd av kriget i Ukraina.

Entreprenören hade även brister i utförandet, vilket resulterade i flera ej godkända slutbesiktningar och ytterligare förseningar i tidplanen. En godkänd slutbesiktning erhöles slutligen i maj 2022.

På grund av förseningar i utförandet och ej godkända slutbesiktningar, har entreprenören tvingats betala vite.

Ekonomi

Beslutad projektram var 136 mkr inkl. moms fördelat enligt följande:

- Nystad 1, 122 mkr inkl. moms.
- Nystad 11, 14 mkr inkl. moms.

Projektets slutkostnad blev 145 mkr inkl. moms.

Sammanställning av kostnadsökningar redogörs i separat bilaga 1.

Projektets kostnadsökningar kan i stor utsträckning tillskrivas förändrade förutsättningar som uppstod efter produktionens start. Dessa förändringar omfattade att iordningställa en butiklokal. Vidare har projektet påverkats av ökade kostnader för nytt fasadsystem och fönsteromfattningar, schaktmassor på innergården samt renovering av garaget som inte ingick i den ursprungliga projektomfattningen.

Byggherrekostnaderna, såsom besiktningkostnader, extern byggledning och interna resurser, har också ökat på grund av den försenade tidplanen och bristerna i utförandet. Detta har medfört flera ombesiktningar som i sin tur har bidragit till högre kostnader.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 12,7 mnkr inkl. moms. som belastat fastighetens driftnetto under projektets gång.

Normhyresnivån för de renoverade lägenheterna är förhandlad med Hyresgästföreningen till 1238 kr/kvm inkl. moms för 2022 års nivå.

Normhyra före renovering uppgick till 986 kr/kvm inkl. moms för 2020 års nivå.

Lokalernas hyra är 2333-2500 kr/kvm inkl. moms 2022 års nivå.

Lokalernas före renovering uppgick till 991-1272 kr/kvm inkl. moms 2020 års nivå.

Fastighetens marknadsvärde

Marknadsvärdet före ombyggnaden, år 2020, var 98 mnkr inkl. moms (16 500 kr/kvm).

Marknadsvärdet efter ombyggnaden, år 2022, var 157 mnkr inkl. moms (26 800 kr/kvm)

Investeringsens direktavkastning år 1 efter investering är 1,19%.

Fastighetens totala direktavkastning år 1 efter investeringen är 3,51 %.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov på fastigheten.

Risk

Risikanalyt inför genomförandet identifierade följande huvudsakliga risker:

- Budget överskrids
- Tidsplan hålls inte
- Produktionstekniska risker
- Pandemins påverkan

Risker inträffade och påverkade projektet enligt tidigare ovan redovisade orsaker. Trots införandet av flera extra insatta ekonomimöten, noggrann övervakning av tidplanen och inkallande av ombudsmöten, kunde inte dessa åtgärder förhindra de negativa konsekvenserna av riskerna. Se även tidigare beskrivning under rubrik Tidplan och Ekonomi.

Syfte, mål och hållbarhetsaspekter

Projektspecifika mål

- Resultatet från ombyggnadsenkäten skall vara högre än den senaste NKI avseende produktindex och trygghetsindex. 85% - Uppnått
- Målet är 30% reduktion av energianvändningen - Uppnått
- Noll entreprenadfel vid inflyttning - Uppnått
- Projektet ska färdigställas inom beslutad budget - Ej uppnått, se analys under tidigare rubrik Ekonomi
- Projektet skall färdigställas enligt tidplan - Ej uppnått, se analys under tidigare rubrik Tidplan

Nöjd kund index

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

Index	Mål	Utfall
Produktindex	85%	91,5%
Trygghetsindex	85%	92,2%

Ekologisk hållbarhet

Projektet har projekterats enligt Miljöbyggnad Brons version 3.0 men ej certifierats.

Produktion av förnybar energi: 11 kW Solenergi är installerad. Sedan uppstarten 22-03-31 har 781 kWh producerats.

Total energibesparing för fastighet Nystad 1 är 34%. Uppvärmningen står för den största delen av besparingen.

Energibesparande åtgärder har utförts. Fasader är tilläggsisolerade, nya fönster och balkongdörrar är installerade. Ventilationen har återvinning, Värmeikulvertar och värmeledningar har bytts. Isolering av rör och vattensparande produkter har installerats.

Värme och ventilationen har injusterats.

Gården är till största del på bjälklag och då tätskiktet behövdes bytas så var det nödvändigt att schakta bort allt material och vegetation. För att bidra med ekosystemtjänster har flera åtgärder genomförts. Växtbäddar på gårdsbjälklaget har fått varierad plantering av buskar och perenner som med blomning och bär gynnar biologisk mångfald. Planteringen i anslutning till sittplatsen har fått blommande perenner som gynnar fjärilar och pollinatörer.

Tvättstugan på gården har fått ett grönt sedumtak vilket bidrar till att fördröja dagvatten.

Material: Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet. Av de 514 produkter som ingår i projektet är det 27 produkter, 5,2%, som hanterats som avvikelser

då de inte uppnått Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas.

Hyresgästerna har erbjudits duschvägg som alternativ till badkar för att minska användningen av varmvatten. I köken har separata kärl för matinsamling installerats. Möjligheter för källsortering finns i fastigheten.

Förberedelse för laddplatser är installerat i garaget.

Social hållbarhet

För att få kännedom om hur hyresgästerna nyttjade gården skickades en enkät ut till samtliga hyresgäster inför ombyggnationen. Där fick alla möjlighet att svara på hur gården upplevdes, vad som var bra och vad som kunde förbättras. I samrådsprocessen hölls möten med en utsedd samrådsgrupp där b.la. utemiljön diskuterades och skisser togs fram utifrån framkomna synpunkter. B.la. diskuterades placering av sittplats, grill och lekytor.

Med en attraktiv sittplats under en pergola och med grillmöjlighet inbjuds hyresgästerna att vistas på gården vilket skapar möten och ökar kontakten. Gården är tydligt avgränsad från biltrafik och upplevs trafiksäker.

Stort fokus har legat på trygghetsfrågor, med god belysning, tryggt passersystem, genomsikt i vegetation, säker cykelförvaring och tillgänglighet till entréer samt lekytor har tryggheten ökat i fastigheten.

Projektet hade stöd av Rättvist Byggande i syfte att minska risken för arbetslivskriminalitet. Det genomfördes en oannonserad arbetsplatskontroll där nedan avvikelser upptäcktes.

- Ingen av UE på plats var anmälda enligt rutin för Rättvist byggande.
- Två personer saknade giltigt ID06
- En person hade inte rätt enligt Migrationsverket att arbeta i Sverige
- Fordonsgrind ej låst
- Öppning i skalskyddet där 3:e man kunde ta sig in

Regelmässiga kontroller av underentreprenörer och skalskydd genomfördes därefter på byggmöten i samråd med Rättvist Byggande, och ett samarbete inleddes med Svenska Byggnadsarbetareförbundet (Byggnads) för att besöka arbetsplatser och kontrollera lönerna och anställningsvillkoren för arbetstagarna infördes.