

PROJEKTINLÄMNING

Beskriv projektet utifrån följande aspekter

1. Renoveringsprojektets namn

Dragonvägen 2-20

2. Byggherrens namn och uppgifter om kontaktperson

Företagsnamn: AB Väsbyhem

Kontaktperson:

Namn: Tomas Westerberg

Telefon: 08-590 981 54

Mail: Tomas.Westerberg@vasbyhem.se

3. Kortfattad beskrivning av projektets fokus och omfattning.

Här beskriver ni vad projektet omfattar med hjälp av att kryssa i nedstående rutor:

SKAL	BALKONG	FÖNSTER	VÅTRUM	KÖK	ANNAT
X	X	X	X	X	X

Om ni kryssat ”ANNAT” beskriv vad detta innefattar nedan:

Utemiljö

4. Beskrivning av projektets utförande.

Här beskriver ni projektet mer i detalj. Vad har projektet omfattat och vilka åtgärder är utförda.

Hur har projektet planerats, genomförts och beaktat till exempel återanvändning av material, tillgänglighetsförbättringar för hyresgäst, teknisk livslängdsbedömning, hyresgästpåverkan under genomförandet, miljöbelastning för projektet som helhet? För ert unika projekt kan det även finnas annan viktig information som ni vill delge.

Fastigheterna som skall förnyas tillhör miljonprogrammets senare del och är från tidigt 70-tal. I och med den omfattande renoveringen är bedömningen att livslängden för husets tekniska system måste förlängas. Det innebär att ett 1-rörs värmesystem ersätts med 2-rörssystem, frånluftsventilationen kompletteras med intagsventiler och återvinning genom frånluftsvärmepump samt att stammar för KV, VV, VVC, Spill och dagvatten byts ut. Köksinredning samt ytskikt inom lägenheter ersätts med nya. Miljöaspekten har beaktats när vi väljer att återinstallera våra 5 år gamla vitvaror i lägenheter efter renoveringen. Gällande stomme och fasad så kommer fasadens plåtkassetter att ersättas med en tilläggsisolering och putsad fasad. Samtliga fönster och balkongdörrar ersätts med nya 3-glas isolerrutor och dimensionerade spaltventiler. Omfattande arbeten utföres på entreplan där fasad öppnas upp och ett genomgångstrapphus skapas. Entré och trapphus ytskiktsrenoveras och får även ny ljudstyrd belysning. Denna omfattande renovering medför att vi evakuerar hyresgäster till våra permanenta evakueringslägenheter samt magasinerar hyresgästers bohag på annan plats under entreprenadtiden. Energiförbrukningen för dessa hus är efter energioptimering ca 128 kwh/kvm och beräknas efter renovering närma sig BBR krav för nyproduktion 90 kwh/ kvm.

Bilaga:2 Fasad befintliga hus.

Bilaga:3 Fasad efter renovering.

Bilaga:4 Entre befintliga hus.

Bilaga:5 Entre efter renovering.

5. Redovisa de 3 viktigaste faktorerna som har gjort projektet framgångsrikt?

Grundtanken i projektet är att vi ska renovera för våra nuvarande hyresgäster. Samtidigt måste vi säkerställa fastighetens funktion för en lång tid framöver och dessutom ta hänsyn till områdets utveckling.

Dialog och boendeflytande

Genom projektet har dialogen med våra hyresgäster varit viktig. Löpande har vi informerat om vad vi ville göra och varför, samtidigt som vi tog till oss av deras tankar och idéer. Denna dialog har fortlöpt genom hela projektet, mycket tack vare våra två ombyggnadssamordnare som under hela projekttiden funnits i området.

De boende har själva till viss del fått vara med och utforma deras hem. Exempelvis så har de tagit fram ett förslag till utformning av utemiljön, som vår arkitekt sedan utgått ifrån i det fortsatta arbetet. Likaså har de varit involverade i andra detaljer, som färg på balkongräcken med mera. Utöver det finns det ett stort utbud av tillval att välja för den som önskar.

I vårt lokalkontor, som ligger i ett av grannhusen, har de boende kunnat ställa frågor om projektet, se och välja bland våra tillval och få hjälp med allahanda ting. De som inte haft möjlighet att besöka vårt kontor har informerats både via hembesök och genom vårt informationsutskick, Dragonbladet, som distribueras månadsvis. Ett resultat av det arbetet är att alla hyresgäster har godkänt renoveringsåtgärderna och vi har inte tvingats driva något ärende i hyresnämnden.

Upphandlingsform

Då projektet är upphandlat som ett partneringsprojekt hade vi inte särskilt mycket egna underlag på vad som skulle göras inför upphandling. I stället byggde upphandling på en kort beskrivning (Bilaga 1) som i grova drag presenterade vad vi tänkt genomföra och ett målpris för arbetet. Anbudsgivarna utvärderades sedan på både hårda parametrar, såsom timpriser och vinstkrav, och även mjukare såsom erfarenhet, kompetens och partneringsupplägg. Detta då vi ansåg att kunskap och samarbete var viktiga faktorer för att projektet skulle bli framgångsrikt.

Tack vara att vi inte genomfört en omfattande egen projektering har vi i samråd med entreprenören kunnat välja de åtgärder och lösningar som varit bäst, både sett ur ett ekonomiskt-, förvaltnings- och fastighetsperspektiv.

Intern organisation

Vår interna projektgrupp har bestått av representanter från förvaltningen, kundgruppen, ekonomigruppen och fastighetsavdelningen. I och med det säkerställer vi att inga frågor glöms bort och att slutprodukten blir bästa möjliga sett ur ett företagsperspektiv.

6. Har det uppstått några extra kniviga situationer som lösts på ett framgångsrikt sätt?

Upprustningen av Dragonvägen 2-20 var startskottet för ett större projekt som kallas Väsby Labs, där totalt 15 byggherrar kommer att exploatera området kring våra fastigheter. I och med det var tidplanen för vårt projekt bestämd och delvis utanför vår kontroll. Väsbyhems ursprungliga tanke var att resultatet av upprustningen skulle bli ett landmärke för kommunen med spektakulär arkitektur. Då det i dialogen med de boende och med hjälp av demografiska undersökningar framkom att våra hyresgäster varken önskade dessa förändringar eller klarade kostnaden av en sådan upprustning tvingades vi att ändra inriktning på projektet. I och med att tidplanen redan var fastslagen hamnade vi i en situation av tidspress. Lösning blev att merparten av projekteringen skedde i samband med rivningsarbetena.

Vidare bytte vår ansvarige projektledare arbetsgivare en bit in i projektet. Med hans försvinnande försvann givetvis mycket information. Lyckligtvis hade vi vår projektgrupp som varit involverad hela vägen och på så sätt kunde kompensera för den kunskap han tog med sig och tillsammans med ny projektledare fortsätta leda arbetet framåt.

7. Ge exempel på hur vunna erfarenheter kan komma till nytta i framtida projekt för er själva och andra byggherrar?

Dragonvägen 2-20 (144lgh) innefattar två av totalt åtta identiska huskroppar. Den framtagna lösningen är med andra ord direkt applicerbar på resterande byggnader. Projektet är även upphandlat så att vi med en option kan avropa fortsatt arbete på de övriga byggnaderna.

Tack vare att projekteringen har skett i samråd med entreprenören har vi inte varit låsta till specifika lösningar, utan kunnat anpassa åtgärderna utifrån byggnadernas faktiska behov och förutsättningar. Det har varit mycket värt för oss, då erfarenheter från tidigare ROT-projekt visat att verkligheten inte alltid överensstämmer med ritningar.

Utöver möjligheten till återupprepning på resterande byggnader och projektering i samråd med entreprenör kommer vi att fortsätta att arbeta med vår interna organisation för projekt. Genom att alla avdelningar finns representerade från start till mål fångar vi upp tankar och idéer vid rätt tidpunkt, och slutresultatet blir en produkt som fungerar både tekniskt, förvaltningsmässigt och ekonomiskt.

8. Hur skiljer ert framgångsrika renoveringsprojekt sig kostnadsmässigt från andra liknande projekt?

Grunden för projektet är att det ska genomföras för de boende, och möjligheten till hyreshöjningar var begränsad. Inför projektstart satte vi ett internt målpris för projektet på en miljon kr per lägenhet. Vi ser nu ut att landa på drygt 1,1 mkr per lägenhet, vilket motsvarar cirka 15 500 kr per kvadratmeter bostads- och lokalarea men får å andra sidan betydligt mer än det vi initialt räknat med. Exempelvis har vi genomfört mer energibesparande åtgärder än vad vi ursprungligen hade tänkt oss.

I ovan nämnda summa ingår entreprenadkostnad, byggherrekostnad, evakueringskostnader, moms samt rivningsarbeten och utemiljö.

Sluthyran för en referenslägenhet (3:a på 77 kvm) landar på 1250 kr per kvadratmeter och år. Det har inneburit att merparten av de boende har valt att bo kvar efter det att renoveringen avslutas. Totalt har 56 av 72 valt att flytta tillbaka i den första etappen, antingen till sin gamla lägenhet eller till en annan i huset. De som inte velat eller haft möjlighet att bo kvar efter det att renoveringen färdigställts erbjuds andra boenden inom vårt bestånd.

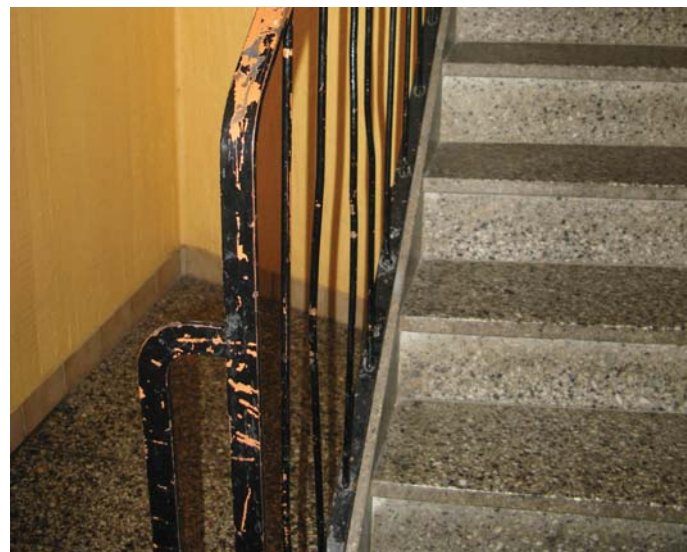
Jämfört med tidigare projekt vi genomfört upplever vi att vi får en oerhört bra produkt för en rimlig peng.

SKAPA TYDLIGA, GENOMGÅENDE OCH VACKRA ENTRÉER

Husens entréer är idag indragna från fasadlivet och klädda med gulglaserat kakel. De ursprungliga soprummen är välvda väggar som leder in mot entrédörren. Dessa har idag en annan användning då sopheringenen flyttats ut till en central plats i anslutning till parkeringen.

Trapphusen är för de stora husen förhållandevis små med trapplopp och vilplan av gjuten cementmosaik, så kallad terrazzo, med svartmålade stålräcken och handledare. Trapphusen var ursprungligen målade i olika klara färger. Hissdörrarna av stål var svartmålade.

Entréerna är idag trånga och mörka, hela bottenvåningen är som en källarvåning fast ovan mark, fylld av förråd och olika apparatrum. En förändring av entréerna till ljusa, öppna och inbjudande rum som är genomgående mot gårdssidan skulle öka attraktiviteten för samtliga lägenheter i husen.



SKAPA TYDLIGA, GENOMGÅENDE OCH VACKRA ENTRÉER



Entreerna görs om till inbjudande vackra rum med delvis dubbel takhöjdsom är genomgående till den gröna gårdssidan