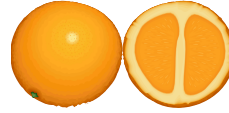


2015-01-14

1. Renoveringsprojektets namn:

ROT-renovering kvarteret Apelsinen



2. Byggherrens namn och kontaktuppgifter:

Eksta Bostads AB
Jonathan Hagrenius
Box 10400
434 24 Kungsbacka
0300-356 10, 0709-742701
jonathan@eksta.se



Flygbild: Kvarteret Apelsinen, om- och påbyggnad Foto: Bergslagsbild

3. Kortfattad beskrivning av projektets fokus och omfattning:

Projektet omfattar:

SKAL	BALKONG	FÖNSTER	VÅTRUM	KÖK	ANNAT
	X	X	X	X	X

Annat:

Det aktuella projektet är en del av ett större projekt vars mål är att fräscha upp ett ganska slitett område med något sämre rykte till att bli ett modernt, trivsamt och tryggt område där det är attraktivt att bo.

Hela projektet innefattar bland annat en förtätning av det aktuella området med tre nya "gårdshus" om totalt 21 lägenheter samt att den ena vingen (halva huskroppen) av det befintliga bostadshuset från mitten av 70-talet har byggts på med två våningar. De inrymmer totalt 32 nya lägenheter. Även utemiljön har fräschats upp: parkeringsytan har asfalterats, parkeringsplatserna breddats, nya garage och miljörum har byggts, ny belysning har satts upp och nya lekplatser har iordningställt.

I samband med påbyggnationen av det befintliga bostadshuset bestämde vi oss för att modernisera det befintliga bostadshuset och dess 73 lägenheter. Arbetet har genomförts i nära samarbete med hyresgästerna. Det har inneburit en totalrenovering av hela huset såsom stambyte, konvertering av ventilationen från mekanisk frånluft med vädringsluckor till ventilation med FTX-system, nya ytskikt, våtrum, nya kök, inglasning av balkongerna och ny el etc. Vidare har trapphus, källare, entréer, fönster och dörrar bytts ut. Summa summarum kan man säga att vi har gått igenom allt förutom stomme och fasad.

4. En beskrivning av projektets utförande:

Vid förstudien utgick vi ifrån att vi ville renovera vårt slitna område byggt på mitten av 70-talet på ett hållbart och resurssnålt sätt.

De rubriker vi jobbade utifrån var:

1. Varsamhet och tillgänglighet
2. Energisparåtgärder
3. Beslutsfattande för hållbar ombyggnad
4. Hyresgästens inflytande vid ombyggnad

Förhållandevis tidigt kände vi att en förutsättning för att lyckas med projektet var att vi genomförde det tillsammans med hyresgästerna (brukarsamverkan). Dessutom var vi fast beslutna att genomföra projektet i en partneringsamverkan. Den stora fördelen med det senare är att vi lättare kan ta oss an/behandla oförutsedda händelser. Vi bedömde att det förelåg en överhängande risk för det, i och med att det rör sig om ett renoveringsprojekt.

Initialt diskuterade vi att sätta upp solfångare, dels då taken är mycket lämpade för detta (typ av tak och i rätt vädersträck) och dels då det ligger helt i linje med Ekstas miljötank. Dessvärre föll solfångarkonceptet, bland annat på grund av utrymmesbrist för de stora akumulatortankarna.

Införandet av individuell mätning och debitering (IMD) var viktigt för oss att få med. Det blir rättvist eftersom den enskilde hyresgästen får betala för det den faktiskt förbrukar. Våra erfarenheter, från andra områden, visar också att när IMD införs blir hyresgästen mer medveten och också mer återhållsam.

Från tidigare projekt känner vi till fördelarna med så kallade luftslussar enligt FEBY:s passivhusstandard. Det har vi tagit med oss till detta projekt och trots att det här rör sig om flerbostadshus med trapphus har vi sett flera positiva effekter. Till exempel minimerar luftslussarna att det kommer in kallluft som kyler ner trapphusen och som behöver värmas upp.

En annan positiv effekt är att luftslussarna fått trapphusen att se betydligt mer inbjudande ut än tidigare. Vi har också fått en lämplig plats för postboxarna.

Initialt diskuterade vi även att bostadshuset, efter renoveringen, skulle uppnå passivhusstandard. På grund av tekniska svårigheter tvingades vi dessvärre släppa den tanken.

Samverkan med hyresgäster bild 2 och 3

Samverkan med hyresgästerna och hur smidigt hela projektet har kunnat genomföras är det vi är mest stolta över.

Resan började med ett första informationsmöte dit samtliga boende bjöds in. Vid mötet medverkade även representanter för byggherren och hyresgästföreningen. Vid berättade i stora drag våra tankar och idéer kring området samtidigt som vi var tydliga med att inget ännu var bestämt och att vårt önskemål var att det slutliga beslutet skulle ske i samverkan

med hyresgästerna. Vid informationsmötet annonserade vi även den referensgrupp vi hade för avsikt att tillsätta. Dess uppgift skulle vara att tillsammans med oss bestämma standarden på lägenheterna och hur utemiljön skulle utformas etc. Intresset visade sig vara stort och vi fick en grupp på tio stycken hyresgästrepresentanter.

Lägenhetsstandard – studiebesök och ombyggnadsintyg – bild 4

Det första informationsmötet följdes av ett flertal träffar med referensgruppen vid vilka bland annat lägenheternas standard och utemiljön diskuterades. För att referensgruppen skulle få en bra bild av hur ett liknande ombyggnadsprojekt kunde se ut gjorde vi ett studiebesök i Poseidons område Backa Röd, ett lyckat, liknande projekt. Efter att vi tillsammans satt en lägenhetsstandard skapade vi en visningslägenhet. Parallellt med det tog vi fram ett sk ombyggnadsintyg. Det klargjorde vilken den nya hyran skulle bli när ombyggnationen var färdig. Innan vi gick ut med ombyggnadsintyget till hyresgästerna gick vi igenom det med referensgruppen.

Öppet hus - bild 5

Därefter följde ett antal veckor med *öppet hus* i visningslägenheten. Berörda hyresgäster hade möjlighet att komma dit och titta på vilka alternativ de hade att välja mellan avseende bänkskivor och golv, köksluckor och badrumsinredning samt vilka tillval de kunde göra såsom tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin. Under hela tiden fanns representanter från Eksta på plats och besvarade frågor samt samlade in ombyggnadsintyg.

Hembesök – bild 6

Intresset för visningslägenheten var stort och här fick vi in merparten av alla intyg; dock inte alla. Hos de hyresgäster som inte visade något intresse för projektet eller var lite frågande till planen gjorde vi hembesök. Vid besök hos hyresgäster av utländsk härkomst tog vi hjälp av tolk. Genom att jobba uppsökande med hembesök lyckades vi få in påskrivna ombyggnadsintyg från samtliga hyresgäster. Hela projektet genomfördes alltså utan ett enda mål hos hyresnämnden.

När vi fått in alla ombyggnadsintyg kallade vi till ytterligare ett informationsmöte dit alla boende var inbjudna. Vid detta möte fanns representanter från såväl EKSTA som byggfirman, hyresgästföreningen, flyttfirman och försäkringsbolaget på plats. Vid mötet besvarades frågor och presenterades en grov tidplan för projektet samt hur vi tänkt evakuera de hyresgäster vars lägenheter skulle renoveras.

För att undvika oro och besvär för hyresgästerna har vi i ett tidigt skede haft ett schema över när evakuering är aktuellt för de olika trapphusen.

Cirka åtta veckor innan evakuering har vi gjort hembesök hos hyresgästerna. Då har vi tillsammans med hyresgästen gått igenom hela evakueringen från utflytt till återflytt.

Hyresgästerna har fått fylla i en blankett med sina önskemål kring evakueringen, som vi i möjligaste mån försökt tillgodose. Vid det tillfället har hyresgästen också fått göra sina val av tapet, golv, köksluckor etc. samt eventuella tillval.

För att vardagen ska fungera för hyresgästerna också under evakueringsperioden har vi också behövt ta i beaktande förskola och skola etc. Vidare har hyresgästen, innan den faktiska evakueringen, fått se den tilltänkta evakueringslägenheten. Vi har bistått med flyttkartonger och också fysiskt varit på plats i samband med flytten (vilken i huvudsak skötts av en flyttfirma).

Hyresgästerna har varit evakuerade från sina lägenheter i tio veckor. Vi har evakuerat ett trapphus i taget. Då arbeten pågått i trapphusen intill har det inneburit olägenheter i form av ljud, emellanåt driftstörningar på el och vatten och att ventilationen tidvis varit fränkopplade (endast frånluft) under hela projektet. Det som också fått lida är utemiljön som varit begränsad på grund av ställningar, upplag av byggmaterial mm.

Frågeformulär – evakuering – dok 7

Så snart ett trapphus har färdigställts och hyresgästerna har flyttat tillbaka har vi skickat ut ett frågeformulär och bett hyresgästerna utvärdera evakueringen, flytten till evakueringslägenheten, evakueringslägenheten, återflytt etc. Informationen har vi sedan använt som underlag för eventuella ändringar inför kommande evakueringar.

Trygghetsvandringar – bild 8

Som ett led i att få hyresgäster och besökande att uppleva området som tryggt och trivsamt har vi genomfört trygghetsvandringar i området tillsammans med hyresgäster, Polisen och BRÅ. Det har bland annat resulterat i att vi kunnat starta upp en Grannsamverkan i området. Kv Apelsinen är därmed det första hyresrättsområdet i Kungsbacka som har en egen grupp för Grannsamverkan.

Vi vet att förutsättningen för att ett område ska bli attraktivt är att hyresgästerna känner sig trygga. Därför vi lagt lite extra resurser på det. Det avspeglar sig också i planeringen av utemiljön, där vi bland annat tittat på rätt belysning i de delar där hyresgästerna tidigare känt sig otrygga.

Ombyggnadssamordnaren – bild 9

Under hela projektet har en anställd från EKSTA arbetat som *ombyggnadssamordnare*. Hyresgästerna har kunnat vända sig till honom med sina frågor. Ombyggnadssamordnaren har fungerat som en länk mellan å ena sidan hyresgästerna och å andra sidan oss och byggfirman. Förutom att ombyggnadssamordnaren fysiskt varit på plats har han kunnat nås på *ombyggnadstelefonen*. Hyresgästerna har kunnat ringa 24 timmar om dygnet, vid frågor kring ombyggnationen. Genom ombyggnadssamordnarens goda tillgänglighet har vi kunnat ta hand om saker innan de har blivit stora problem. I praktiken har samtal utöver kontorstid, dvs på kvällar och helger, varit ytterst sällsynta. Det tolkar vi som att hyresgästerna känt sig trygga med den information de fått till sig under dagtid.

Ökad tillgänglighet

I samband med påbyggnationen av det befintliga bostadshuset installerades hissar i tre trappuppgångar. Det har medfört att tillgängligheten för hyresgästerna, i den delen, ökade markant. Nu har ca 60 % av våra hyresgäster, i det aktuella bostadshuset, full tillgänglighet i

trapphusen. Som en del i projektet har vi anpassat lägenheterna. Nu uppfyller vi dagens BBR-krav på tillgänglighet, vad det avser våtutrymmen, öppningsmått på dörrarna etc.

Genom de åtgärder vi genomfört såsom stambyte, nya eldragningar, nya våtrum och kök mm bedömer vi att vi har förlängt livslängden med ca 40-50 år.



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

1. Samverkan med hyresgästerna – bil 10, 11 och 12

Detta är den enskilt största framgångsfaktorn för projektet. Hyresgästernas delaktighet och insyn i projektet har varit mycket påtaglig i och med den referensgrupp som bildades vid det första initiala informationsmötet.

Deltagarna i referensgruppen har tack vare den goda relation vi skapat blivit goda ambassadörer för såväl projektet som Eksta, vilket underlättat vår resa.

Därtill har samtliga hyresgäster hållits informerade om projektets fortskridande bland annat genom:

- distribution av minnesanteckningar från informationsmöten,
- distribution av protokoll från referensgruppsmöten,
- evakueringsinformation,
- distribution av månadsinformation, samt
- möjlighet att på hemsidan följa ett exempel på en lägenhets framväxt samt arbetet med påbyggnaden.

All denna information har hyresgästerna kunnat hämta på vår hemsida men vi har även delat ut det i pappersform för de som inte har tillgång till vår hemsida.

För att undvika eventuell språkförbistring har vi jobbat i nära samarbete med tolkar. En av de viktigaste nycklarna till den fina samverkan med hyresgästerna är att vi avsatt resurser för en så kallad ombyggnadssamordnare. Ombyggnadssamordnaren har jobbat nära såväl hyresgäster som vår hyresadministratör och vår projektledare, vilket lett till den fina samverkan parterna emellan. Sammansättningen av denna grupp var viktig då både kompetens och engagemang har krävts, hela resan.

Vi fick vi in samtliga 73 ombyggnadsintyg och slapp mål hos hyresnämnden. Ett kvitto på att samarbetet fungerat bra är att Hyresgästföreningen har projektet som ”det goda exemplet” på ett lyckat ombyggnadsprojekt.

2. Energibesparing

I samband med renoveringen har vi lyckats sälja in det rättvisa i att alla hushåll betalar för det de förbrukar. Vi har gått över till IMD avseende varm- och kallvatten samt hushållsel. Nedan redovisar vi några beräkningsexempel på utvalda energieffektiviseringsåtgärder:

- Installation av 2 nya ventilationsaggregat (FTX) med tilluft i alla lägenheter
Tidigare: frånluft via 2 centrala frånluftsfläktar. Källare/bottenplan samt trapphus ventileras lika tidigare med uteluft, dock med frånluft till nya aggregat.
Ytterligare fläktmotorer (2 st) genererar en liten ökning i total fastighetenergi EL trots energieffektiva EC-motorer.

Beräknad energibesparing värme: ca 36 kWh/m², år 343 MWh/år

- Nya fönster och balkongdörrar
Tidigare 2 glas med antaget U-värde: 2,0 (W/m²,K)
Nya fönster, U-värde: 1,1 (W/m²,K) samt U-värde: 0,9 (W/m²,K) vid balkongfönster/dörrar (20%bättre pga inglasad balkong)
Beräknad energibesparing: ca 14 kWh/m², år 129 MWh/år
- Individuell mätning av KV och VV
Minskad energiåtgång för främst uppvärmning av VV till följd av IMD samt utbyte av samtliga blandare till snålspolande utrustningar.
Beräknad energibesparing: ca 3 kWh/m², år 24 MWh/år

Ytterligare genomförda åtgärder:

- Vindfång / Energislussar vid samtliga entréer
- Ny LED-belysning både invändigt och utvändigt (fastighet)
- Inglasning av balkonger (förbättrat U-värde på hela ytterväggsparti)
- Påbyggnad av 2 våningar på del av bef byggnad (genererar minskad energiförlust pga att man får ett "varmt tak på översta befintliga våningen)
- Nya vitvaror i lägenheter (ca 20 MWh/år = ca 360kr/läg, år DOCK Verksamhetsenergi)

De energieffektiviseringsåtgärder som genomförts i projekt Kv Apelsinen har valts efter utredningar och dialog mellan beställare, totalentreprenör och konsulter. Åtgärdernas ekonomiska aspekt har bedömts utifrån en helhetssyn bland annat baserad på kostnad, besparing samt kvalitetshöjning. Till grund för beslut har lagat vår projektgrupps samlade erfarenhet samt även extern information (tex BELOK, Totalmetodiken).

Beräknad energibesparing: ca 53 kWh/m², år 479 MWh/år (45%)

Ny beräknad energiprestanda (uppvärmning, varmvatten och verksamhetsel): 65 kWh/m², år



3. Ekonomi/Partnering

Ekstas upphandlingsstrategi är att våra större entreprenader skall genomföras i Partnering. Alla vinner på det. Men det krävs stort samarbete. Vi vet att detta ger positiva effekter genom att vi kan fokusera på att "göra rätt saker" och att "göra saker rätt" avseende, projektering, upphandling och byggande.

Vår ambition är att vi tillsammans ska skapa ett boende som upplevs som positivt av våra hyresgäster. Vi tror att ett partneringsamarbete kommer leda till att vi får en bättre produkt med en högre kvalitet innan, under och efter projektet - för alla inblandade.

För projektet Apelsinen valde vi att upphandla en totalentreprenör i tidigt skede. Entreprenörens kunskap, motivation och erfarenhet tror vi är en viktig framgångsfaktor som man får med redan från början i projekteringen. Vår målbild var att handla upp en projektorganisation som utan bolags- eller enskilda ekonomiska incitament arbetar för att hitta bra och kostnadseffektiva lösningar för projektet.

Projektet har handlats upp som en totalentreprenad med ABT06 i botten, men utförs i Partneringsamverkan mellan beställare och byggare. Detta har medfört att fastän det har varit många saker som dykt upp oplanerat har vi kunnat ta hand om dem på ett mycket smidigt sätt. Fler exempel på varför Partneringsamverkan varit framgångsrikt för detta projekt nämns i andra delar av ansökan.

Vi hade för avsikt att genom partnering utföra detta bostadsprojekt med gemensamma projektmål, i god anda och med rätt kvalitet. Processen har präglats av nytänkande, nyfikenhet, förtroende, hänsyn till hyresgäster, god logistik, god arbetsmiljö, miljövänligt, energieffektivt, god ekonomi och trygghet. Samarbetet bygger på att kunniga och engagerade människor hos totalentreprenören tillsammans med oss som beställare genomför projektet på ett kvalitativt sätt.

Projektkostnad och hyreshöjning

Projektkostnaden landade på cirka 11 400 kr/m²

Den genomsnittliga hyreshöjningen blev 29 % exklusive kostnader för eget förbrukat kall- och varmvatten. Hyreshöjningen sker genom en trappa på tre år, vilket uppskattats mycket bland hyresgästerna.

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

Kopplingen mellan ROT-projektet och påbyggnaden har visat sig vara mycket komplicerat på många sätt, framför allt installations- och säkerhetsmässigt. Genom att vi jobbat i Partnering och haft ett mycket gott samarbete med hyresgästerna har detta löst sig på ett förnämligt sätt.



Ett exempel: Tunga lyft mm. vid påbyggnaden har ställt väldigt höga krav på säkerheten och tack vare vår fina kontakt med hyresgästerna har vi fått dem att förstå och acceptera att de inte kunnat vistas i sina lägenheter vid de tillfällen vi utfört t ex tunga lyft.

Halvvägs in i projektet, när vi skulle börja arbeta med påbyggnaden, uppdagades det att vi var tvungna att genomföra förstärkningsarbeten för att klara tyngderna från påbyggnaden. Vi fattade då ett beslut om att tillfälligt pausa arbetet för att få färdigt projekteringen kring detta. Hade projektet inte genomförts i partneringsamverkan hade denna oförutsedda händelse, enligt vår uppfattning, blivit betydligt mer omständlig att hantera och kostat mer pengar.

I ett sent skede uppmärksammades också att skyddsrummen behövde förstärkas för att klara de nya raslasterna. Tack vare partneringsamverkan kunde även detta lösas på ett förhållandevis smidigt sätt.

7. Hur kan vunna erfarenheter komma till nytta i framtida projekt?

Sannolikheten att vi tar oss an ett framtida ROT-renoveringsprojekt med samma upplägg är stor. Våra erfarenheter från att jobba med en ombyggnadssamordnare som kit mellan hyresgäster, fastighetsägare och byggare är enbart positiva liksom att jobba med evakuering av hyresgäster såsom vi gjort.

Beträffande projekteringsskedet har vi lärt oss att det är viktigt att hyresgästernas önskemål beaktas i projekteringen och att detta kommer i rätt ordning så att man inte lägger ned en massa tid och pengar på projektering som sedan måste ändras. Vi har även lärt oss att det är en avvägning, hur mycket som egentligen behöver projekteras. Vissa delar kan entreprenören lösa på plats och då behöver man bara se till att det kommer med i relationshandlingarna.

Vidare tar vi med oss att så kallade samrådsmöten, där projektledare, hyresadministratörer, ombyggnadssamordnare, fastighetsskötare och byggare träffas och dryftar de lite mindre sakerna, som inte kommer upp på byggmötena, underlättar produktionen. Genom dessa möten får alla samma information och ingen behöver gå och fundera.

Att få ett sådant förhållande med referensgruppsrepresentanterna att de blivit goda ambassadörer har underlättat att sälja in "störande" arbete som skulle negativt påverka hemmamiljön.

Vi tar också med oss en stark övertygelse om att genomföra ROT-projekt genom upphandling i partneringsamverkan. Vi ser en stor potential i att utveckla byggprocessen mellan entreprenörer, projektörer och beställare, för kvalitetssäkring, ett bättre resultat och en mer bärkraftig produkt. Det möjliggör fler projekt där alla är/blir vinnare!

För att exemplifiera begreppet gemensam projektekonomi ser vi åtgärder och val som kan fördyra en delprocess eller köp, men som förbilligar helheten. Just dessa typer av frågeställningar och idéutbyte är något som vi upplevt som en av de mest positiva sakerna med Partnering och vill att det stärks ytterligare.

Att vi tog oss tid att samla på oss erfarenhet hur andra har gjort i liknande projekt, har varit ovärderligt då det var vårt första ROT-renoveringsprojekt.

Beträffande evakueringen är vår bedömning att totalt sett är det mest lönsamt att evakuera hyresgästerna under renoveringen. För den del av huset där vi även byggt på två våningar kan vi nu i efterhand konstatera att det hade varit mest lönsamt om vi inte genomfört en återflytt förrän hela påbyggnaden blivit klar. Att det bott hyresgäster under pågående påbyggnad har inneburit betydande merkostnader på grund av ökad säkerhet, driftstörningar mm.



Vår slutsats är att det är bäst att evakuera hyresgästerna vid en så pass omfattande ombyggnation som denna. Blir det ett liknande projekt i framtiden kommer vi troligtvis fortsätta att evakuera hyresgästerna.

Avslutningsvis tar vi med oss att om man lyckas skapa och upprätthålla en god relation med hyresgästerna kan man åstadkomma i stort sett vad som helst. Vi står nu inför nya liknande projekt där vi kommer ta med oss mycket av det vi åstadkommit i detta projekt framför allt det fokus vi haft på hyresgästernas inflytande vid ombyggnationer.



I Kungsbacka och för EKSTAs del är detta det första större förtättningsprojektet, det första större ombyggnadsprojektet och första större påbyggnadsprojektet som genomförs och nu när vi blickar tillbaka tycker vi att det vi åstadkommit är något riktigt bra!

8. Hur skiljer projektet sig kostnadsmässigt från andra renoveringsprojekt?

Det vi tycker skiljer vårt renoveringsprojekt från andra är den kvalitet och standard vi fått till den kostnad vi har betalat. Vår uppfattning är att hyresgästerna har fått en mycket hög standard, att jämföra med nyproduktionsstandard, utan att vi behövt höja hyran till en nyproduktionshyra. Hyreshöjningen om totalt 29 % sker som tidigare nämnt genom en trappa på tre år. Efter tre år och full hyreshöjning ligger hyran ändå mellan 35-40 % lägre än hyran för en nyproducerad lägenhet med liknande standard i Kungsbacka.

Förvaltningsmässigt innebär renoveringsprojektet även att vi inom överskådlig tid inte kommer att ha något nämnvärt underhåll, vilket vi hade haft om vi inte hade genomfört projektet. Likaså kommer vi ha i fortsättningen en mer lönsam drift- och energiförbrukning.

Vi har byggt upp goda relationer med samverkansgruppen. Vi är övertygade om att vi kommer att ha glädje av det i framtida förvaltning.



Projektgruppen kvarteret Apelsinen, från vänster:

Jenny Sundberg, referensgrupp, Marie-Helene Westin, hyresadministratör, Lennart Pihl, ombyggnadssamordnare, Jonathan Hagrenius, förvaltningschef, Jens Bryngelsson områdesansvarig fastighetsskötare