

PROJEKTINLÄMNING

Beskriv projektet utifrån följande aspekter

1. Renoveringsprojektets namn

Skyffeln 3

2. Byggherrens namn och uppgifter om kontaktperson

Företagsnamn: Telge Bostäder AB

Kontaktperson:

Namn: Anna Nordlund

Telefon: 08-55022713

Mail: anna.nordlund@telge.se

3. Kortfattad beskrivning av projektets fokus och omfattning.

På grund av fastigheternas ålder i Västra Blombacka fanns behov av stambyte, nytt tät- och ytskikt i badrum, fasad- och tvättstugerenovering samt byte från 1-fas till 3-fas el. Detta ihop med problem med vandalisering gjorde att Telge Bostäder gjorde ett försök att lyfta Västra Blombacka genom renovering av sina fastigheter i området. Skyffeln 3 var en av dessa. Telge Bostäder har även ett uttalat miljö- och energibesparingsmål varför energiåtgärder utfördes i samband med åtgärderna ovan.

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

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

El, tvättstugor, säkerhet, ventilation, värmesystem, IMD

4. Beskrivning av projektets utförande.

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

- Skal: Tilläggsisolering av fasad 40 mm och puts, tilläggsisolering vind 240 mm. Nytt ventilationsrum på taket för att möjliggöra för installation av FTX.
- Balkong: Front och räcken bytta. Nytt balkongparti med balkongdörr och fasta fönsterrutor.
- Fönster: Nya fönster i allmänna utrymmen (trapphus, tvättstuga mm), extra isolerglasruta med argonfyllning i lägenhetsfönster. I badrum sattes istället plastfönster in för att undvika fuktproblem.
- Våtrum: Stambyte och helt ny badrumsinredning med kakel och plastmatta på golv. Snålspolande armaturer valdes. Hyresgästen fick möjlighet att välja dusch eller badkar.
- Annat: Två tvättstugor blev till fyra bokningsbara tvättstugor med vanlig tvätt, spontantvätt och grovtvätt. Nya maskiner samt kakel och klinker i tvättstuga. El från 1-fas till 3-fas, installation av FTX (tidigare F), ny rökgasevakivering, nya radiatorer i allmänna utrymmen samt nya termostatventiler i lägenhet och injustering av värmesystem. Förstärkt trapphusbelysning med närvarostyrning (10 % grundbelysning) och utomhusbelysning där spänningen går ner till ca 15 % efter uppstart med oförändrat ljus. Nya entréportar, glasdörrar samt glasväggar i alla korridorer och Aptus med ”tag” samt porttelefon kopplat till hyresgästens vanliga telefon. I lägenhet förbereddes för IMD varmvatten och fast takarmatur i kök samt två nya lysrörsarmaturer vid köksbänk sattes upp. I trapphus och allmänna utrymmen målades väggar och i allmänna utrymmen målades även betonggolv.

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.*

Projektet har utförts som totalentreprenad med kvarboende. I projekt var förbättrad säkerhet en viktig punkt då vår årliga NKI-undersökning påtalat att hyresgäster kände sig otrygga i allmänna utrymmen. Det förekom även vandalisering av fastigheten, och då även vandalisering i Skyffeln 3 av boende i andra fastigheter. Mot bakgrund av detta sattes glasdörrar och glassväggar in i alla korridorer och belysningen förbättrades. Den nya Aptus-installationen innebär också att porten är låst 24h. Telge Bostäder har ett tydligt miljöprogram som ska följas vid renovering och en punkt i detta är materialanvändningen. Alla material som används i renoveringen ska dokumenteras i Sunda Hus och produkter som fått bedömningen A eller B ska användas i första hand. Produkter som fått C eller D får användas efter godkännande av beställare om det till exempel inte finns något alternativ med bättre bedömning. I samband med projektet passade vi även på att bygga om så att lägenheter, där möjlighet fanns, fick egen uteplats med altandörr. Detta var något som hyresgästerna önskade.

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

1. Bra entreprenörsgroup med gott samarbetsklimat.
2. Den relativt låga kostnaden. Inga stora ÅTOR tillkom och entreprenören höll sina ställtider.
3. Tillgängligheten för hyresgäster. Ett projektkontor hölls öppet i området tre dagar i veckan där projektledare svarade på hyresgästfrågor. Hyresgäster kunde även boka tid för möte utanför projektkontorets ordinarie öppettider. En hyresgäst i området fungerade som tolk i projektet och kunde hjälpa hyresgäster som talade arabiska och syrianska.

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

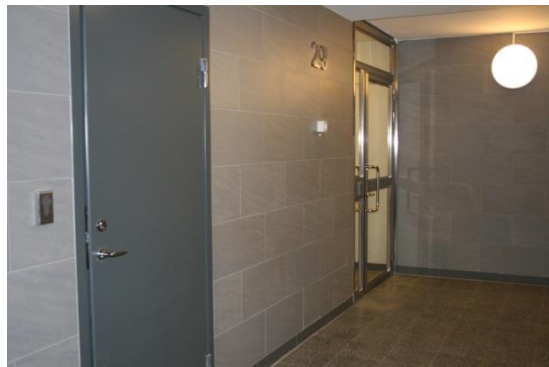
Speciellt svårt att komma in i en av lägenheterna men ett interimistiskt beslut från kronofogden ordnades snabbt fram med hjälp av vår jurist. I lägenheten visade det sig att det fanns en vattenskada men detta kunde åtgärdas relativt snabbt utan att projektets tidplan påverkades.

Projektet pågick under en ovanligt kall och snörik vinter vilket ställde till en del problem. Bland annat krävdes uppvärmning av fasad för att putsarbetet skulle kunna fortgå enligt tidplan.

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

Vi tog med oss erfarenheter direkt till nästa renovering i området där vi valde att byte hela värmesystemet (radiatorer i samtliga lägenheter) efter problem med injusteringar i Skyffeln 3. Något vi även tagit med oss är tidsplanering då det gäller information till hg. I efterföljande renoveringar i området har vi försökt ligga i framkant med information till hg, inventering av lgh förråd, låsta utrymmen m.m. Vi har även valt att i fortsättningsvis sätta in FS cylinder i lokaler/förråd under renovering för att underlätta nyckelhanteringen. Dokumentation (fotografering) av utemiljö sammanställs nu innan renovering för att slippa oklarheter om vem som är ansvarig för iordningställande efter projektet är avslutat.

8. Hur skiljer ert framgångsrika renoveringsprojekt sig kostnadsmässigt från andra liknande projekt? Kostnaden landade på 7 500 kr per kvadratmeter och är kostnadseffektiv om vi jämför med liknande åtgärder vi genomfört i andra fastigheter. Vi ökade även driftnettot från 380 kr/m², år till 615 kr/m², år delvis på grund av minskad energianvändning och ökade intäkter då vi byggde om gamla torkrum till förråd.



Ovan:
utvändigt

Vänster:
entré
invändigt

Nedan:
Tvättstuga



Glasdörrar/väggar i korridor



Badrum med fondvägg



Nytt ventilationsrum byggt på taket



Ventilationsrum invändigt

Skyffeln 3