



Nominering till SABOs tävling Årets Bästa  
Renoveringsprojekt 2019

FÖRBO AB

# SÄTERIET MÖLNLYCKE

PROJEKT NEDERGÅRDARNA MED MARKPROJEKT

## PROJEKTINLÄMNING

### 1. Renoveringsprojektets namn: Säteriet i ny kostym – Nedergårdarna, Mölnlycke

### 2. Byggherrens namn och uppgifter om kontaktperson

Företagsnamn: Förbo AB

Kontaktperson: Marie Keidser von Heijne, 031-7465012

[marie.keidservonheijne@foerbo.se](mailto:marie.keidservonheijne@foerbo.se)

I utkanten av samhället Mölnlycke ligger Förbos största bostadsområde, Säteriet, med sammanlagt drygt 730 lägenheter, ett äldreboende, en närbutik och en frisör. I området finns en uppskattad grundskola för årskurserna 0 - 6 samt en förskola med flera avdelningar.



Sagoparken, juni 2019

Bostäderna uppfördes under perioden 1969 - 1971 med den tidens mycket genomtänkta planlösningar och uppmärksammades dels för att de endast var tre våningar, dels för att de hade den moderna uppvärmningen direktverkande el. De sju gårdarna var bilfria och hade alla flera olika lektytor för barn. Området omfattades, och gör än idag, av ett naturreservat med vackra skogsområden som på våren är kända för sina mattor av vitsippor. Området är slutet vilket innebär att det längst in finns vändzon för bussar och bilar.

Av och till under åren har området lidit av dåligt rykte och periodvis haft en hel del outhyrda lägenheter. Sedan slutet av 1990-talet har Förbo med förvaltningen i spetsen arbetat målinriktat för att lyfta området. Till att börja med lades fokus på ordning och reda, rent och snyggt samt att röja bland buskage och växlighet i och runt området. Ökad trygghet och bättre transparens gjorde att de hyresgäster som ägnade sig åt ljusskygg verksamhet valde eller tvingades att flytta på sig.

Parallellt med detta arbete samlade personalen konsekvent in synpunkter och tankar från hyresgäster och andra om hur området skulle kunna utvecklas. Vi visste att ett renoveringsprojekt skulle komma och då ville de ha med sig hyresgästernas åsikter från början. 2007 skapades en målbild för området och ett övergripande projekt "Säteriet i ny kostym" formades.

I Förbos egna kundmätningar har området under många år stuckit ut som ett av dem där hyresgästerna trivs bäst. Efterfrågan på bostäder i området är också mycket hög och idag får man vänta närmare 10 år för en bostad här.

### 3. Kortfattad beskrivning av projektets fokus och omfattning.

Renoveringen av Nedergårdarna och markprojektet är del av projektet Säteriet i ny kostym. Dessa delar omfattar underhållsåtgärder på husen, åtgärder som förbättrar och utvecklar samt energi-besparande insatser.

Fokus i den här delen av projektet är fortfarande att ge området en ny kostym i enlighet med det syfte som togs fram 2007. Det handlar om att genomföra åtgärder för att **säkerställa områdets tekniska status men vidmakthålla områdets karaktär** och ta till vara de arkitektoniska lösningarna som är **tidstypiska** för när området byggdes. Det gäller också att **tydliggöra bilden av Säteriet** som ett tryggt område med tidstypisk bebyggelse med vacker utemiljö och prisvärda, välplanerade lägenheter. Samt att **stärka och sprida bilden av Säteriet**, så att målet om att hela Mölnlycke väl känner till vad Säteriet står för uppfylls. Därtill ska vi **tydliggöra de målgrupper som Förbo vänder sig till** med boende på Säteriet. Sist men inte minst ska vi **lyssna av de boende och ta reda på vilka kvaliteter de söker** i sitt boende och **vad de är beredda att betala för**.



Visa av tidigare erfarenheter började vi med en mindre etapp för att på det sättet säkra att allt fungerade som vi tänkt oss. Först ut var 32 lägenheter på Tallgården som blev klara i maj 2016. Etapp 2 omfattade 88 lägenheter och pågick från hösten 2016 till hösten 2017. Tredje etappen omfattar 93 lägenheter och startades våren 2018, slutbesiktningen planeras till sommaren 2019. Första utemiljöetappen inleddes sent hösten 2017 och var klart för slutbesiktning före semestern 2018.

### 4. Beskrivning av projektets utförande.

Projektet har handlats upp och genomförts som totalentreprenad för husrenovering samt en separat upphandling för utemiljö. Arbetena har genomförts i etapper, redovisade ovan, som var och en planerats, upphandlats, genomförts och utvärderats. Inför varje etapp av husrenoveringen samlades hyresgästintyg in för godkännande av åtgärderna. Vid personliga besök fick vår ombyggnads-samordnare möjlighet att berätta om projektet och överlämna en tidplan. Det var också ett bra tillfälle att ta reda på om det fanns speciella önskemål att ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Detta är de arbeten som utförts:

#### Underhållsåtgärder på husen

Lagning av betongskador, PCB-sanering, byte av vissa fönster och balkongdörrar, byte av samtliga entrédörrar till källare, målning av källargångar och trapphus, lagning av trasiga partier på fasader och

balkonger, byte av loftgångar, läckaätning av glaspartier i trapphus, byte av utomhusskyltning, stamreovering samt omläggning av tak med nya plåtdetaljer.

### **Åtgärder som förbättrar och utvecklar**

Balkonger och loftgångar får nya vackrare material som ger en betydlig ansiktslyftning åt området. Skivmaterial på fasader har bytts ut. Befintliga uteplatser har gjorts om helt och hållet. Entrépartier har förändrats till en lättare och luftigare lösning som släpper in mer ljus. Gårdsmiljön har omdanats och bidrar till en ökad tillgänglighet för lägenheter i markplan. Samtidigt har omfattande ojämnheter till följd av sättningar och asfalskador kunnat undanröjas. Gång- och cykelvägar i området har koncentrerats till ett mittstråk för att minska insynen för bostäderna i markplan och underlätta framkomlighet för till exempel räddningstjänsten. Antalet lekytor har minskats och omformats till mötesplatser. Nya planteringar av träd, buskar och perenner skapats. För många lägenheter i markplan har vi skapat personliga entréer och egna förträdgårdar.

### **Energibesparande åtgärder**

Vi har satt in ett nytt ventilationssystem och köksfläkt i varje lägenhet. Stora delar av fasaderna och vindsbjälklaget har tilläggsisolerats. Yttertaket har förlängts i takfot för att få ett bättre skydd av fasaderna. Ett nytt avvattningsystem har monterats. Nya skyddsklassade entrédörrar till lägenheter med entré från loftgångar har monterats och fönster har bytts ut till treglasfönster. På vissa hus monteras solfångare som bidrar till uppvärmning av vatten.

Vi har i utfarandet haft en varsamhet i att ersätta funktionellt material. Sjöstensskivorna på fasaderna är kvar men restaurerade och sanerade från PCB-fogar.

I markprojektet har funnits en tydlig inriktning på tillgänglighetsförbättringar då lägenheter i markplan hade flera trappsteg samt entrétrappa. De fasas bort helt så att alla lägenheter i markplan har god tillgänglighet. Kommunen gjorde tidigare en tillgänglighetsinventering i området som har fått visa vägen för förbättringarna.

Hyresgästerna har sedan lång tid lämnat idéer, tankar och synpunkter som personalen fångat upp och som utgjorde underlag för arkitekternas arbete. Hela tiden har en referensgrupp funnits med för att stämna av åtgärder och insatser. Alla hyresgäster har fått godkänna åtgärderna genom att skriva på ett hyresgästintyg.

Flera av åtgärderna bidrar till att minska energianvändningen i området vilket minskar miljöpåverkan.

Det stora projektet Säteriet i ny kostym består av många delar som tillsammans gör större effekt för helheten än vad de skulle ha gjort var och en för sig.

- Renoveringen av husen, först Övergårdarna och nu Nedergårdarna.
- Omdaning av mark och utemiljö, först Övergårdarna och nu Nedergårdarna
- Försäljning av mark till verksamhet (förskola i kommunens regi)
- Försäljning av mark för andra upplåtelseformer (40 radhus i bostadsrätt).
- Förtätning på egen mark (nyproduktion av 51 lägenheter i hus med hiss pågår)
- Fortsatt utveckling (byggherredriven planprocess för att tillföra ca 300 fler bostäder och verksamhet i området)
- Sagoparken som är en av fyra aktivitetsparker som blir mötesplats för många människor och som sätter Säteriet på kartan.

## 5. Redogör för de faktorer som har gjort projektet framgångsrikt



### Respekt för den tidstypiska arkitekturen

Det är Förbos största område och renoveringen har pågått i många år och är en stor investering. Redan från början var vi tydliga med att vi ville bevara karaktären och ta till vara den tidstypiska arkitekturen som format området. Arkitekterna la extra vikt vid att kunna behålla material i gott skick och inte ersätta allt. På så vis var det viktigt att de nya materialen harmonierade med och lyfte fram de gamla. De valde att förstärka partier i teak och brons som fanns med i det ursprungliga utförandet. Balkongfronter av plåt ersattes av fronter i frostat glas där sjöstensmönstret trycktes på skivorna. Loftgångsfronterna av betongelement ersattes av lättare konstruktioner i aluminium och laminatskivor.

### Närvaro och kommunikation

Redan innan projektet startade hade hyresgästernas idéer, tankar och synpunkter samlats in och på vis utgjort en grund för arkitekternas förslag. Under projektet har en ombyggnadssamordnare arbetat heltid i området och besökt alla berörda hyresgäster inför renoveringens start. Löpande har ett informationsblad distribuerats till alla boende i området med information om vad som händer. Berörda hyresgäster har givetvis fått detaljerad information inför, under och efter pågående etapper av både hus- och markrenovering. Tack vare en dedikerad och engagerad person på plats med bred kunskap om området och mandat att lösa frågor löpande har arbetet flutit på. Inte alls utan hinder eller komplikationer men det som dykt upp under vägen har kunnat fångas upp tidigt och lösas. Hyresgästerna har på alla sätt visat sin uppskattning för den här rollen som varit avgörande för projektets framgång.

### Varsam utveckling – låta det ta sin tid

Även om vi inledningsvis visste att detta var ett omfattande projekt som skulle ta tid så räknade vi inte med att det skulle pågå så många år. Men vi har funnit att det varit värdefullt att låta det ta sin tid och att det har bidragit till att vi kunnat göra justeringar under vägen som påverkat helheten på ett bra sätt. Hade vi gått snabbare fram hade vi inte fått med det. Att låta det ta tid handlar också om att forma lagom stora etapper som blir hanterbara för de hyresgäster som ska bo och leva i området under renoveringen.

### Helhetsgrepp om områden – Säteriet i ny kostym

Renoveringen av Nedergårdarna är en del i ett större projekt som beskrivits ovan. Även det har fått ta tid och utvecklats under tiden. Men att förändra ett område tar tid och det behöver göras från grunden. Det pågående arbetet är en viktig del i det och hade inte enskilt kunnat driva den förändringen som Säteriet genomgår.

## **6. Beskriv de extra kniviga situationer som ni löst på ett framgångsrikt sätt**

### **Kvarboende utan badrum och ibland även vatten**

Eftersom stammarna i badrummen skulle göras om fick hyresgästerna tillgång till tillfälliga dusch- och toalettbodas på gården och en separat mulltoalett i lägenheten. Just att ha tillgång till toalett i lägenheten var en viktig förutsättning för kvarboendet. Att entreprenören inte fick starta arbeten i lägenheterna före kl 08.00 på morgonen var också en viktig förutsättning för att familjerna vardag skulle fungera.

Vid ett par tillfällen blev det ofrivilliga driftsstopp på vatten och vi fick dela ut dunkar med vatten. Då tänjdes tålamodet för alla parter men med god samverkan klarade vi även de situationerna.

### **Kvarboende utan loftgångar**

Renovering av loftgångar har hela tiden varit i planeringen men det visade sig att en del var i sådant skick att de behövde bilas ner helt. Det var en utmaning att lösa tillgängligheten för de boende via provisoriska utgångar från balkonger medan nya loftgångar byggdes. Några lägenheter fick evakueras helt under tiden för att arbetena skulle kunna fullföljas.

### **Höga ljudnivåer i badrummen**

Slutbesiktningen efter etapp 2 godkändes inte till att börja med eftersom ljudnivåerna i badrummen var för höga. För att komma tillrätta med detta genomförde vi ljudmätningar och prövade olika sätt att isolera stammarna och de nedpendlade taken för att få ner ljudnivåerna. Till nästa etapp gjorde vi större förändringar va gällde exempelvis stammarnas placeringar och bytte från att ha vägghängda toaletter med kassetter till golvtoalett för att inte få samma problem med ljudet.

### **Höga anbud medförde stopp**

Inför etapp 3 kom endast ett anbud in under upphandlingen och det var betydligt högre än tidigare etapper. Vi beslöt att pausa och avvakta. Vi gick igenom förfrågningsunderlaget igen och funderade ett tag på om vi istället för att handla upp en entreprenör som genomför all renovering skulle dela upp det i flera entreprenader för att få fler specialiserade utförare som kunde lämna anbud. Slutligen kom vi ändå fram till att det bästa för hyresgästerna och samordningen vore att handla upp en entreprenör och fick till slut in anbud som innebar att vi kunde starta.

### **Samverkan med en rad andra (egna) projekt i samma område**

Förbo har haft flera parallella projekt i området, Sagoparken, markarbeten och nyproduktion, och under samma period skulle de verka i samma del av området. Det krävde en noggrann planering och prioritering inom och mellan respektive projekt för att få flödet av transporter, bodar och entreprenörer att fungera så bra som möjligt.

### **Varm sommar utan vatten**

Markprojektet färdigställdes under sommaren 2018. Det var en stor utmaning att klara växterna med rekordhög värme och torka samt bevattningsförbud som infördes under semestern. För att klara planteringarna löstes bevattningen med sjövatten och från närliggande Mölndals kommun.



## 7. Beskriv hur vunna erfarenheter kan komma till nytta i framtida projekt

### Att börja i mindre skala.

Genom att börja med ett mindre antal lägenheter har vi fått tillfälle att testa metoder och processer innan vi skalar upp de kommande etapperna. Det har varit värdefullt och används i flera projekt med gott resultat.

### Att våga stanna upp och pausa vid behov

Innan Nedergårdarna startade gjordes en ordentlig utvärdering som medförde att vi kunde justera en del och fortsätta med mycket. Mellan etapp 2 och 3, när vi såg att anbuden inte höll den nivå vi räknat med, tog vi halt. Det var mycket uppskattat hos hyresgästerna eftersom vi tog ansvar för att kostnaderna inte drog iväg vilket kunde ha påverkat hyrorna.

### Engagerad personal på plats

Vi har redan tagit modellen vidare och anställt ytterligare en ombyggnadssamordnare som fungerar som en länk mellan hyresgästerna, förvaltningen och entreprenören. En tuff men viktig roll som gjort att projektet löpt på så bra som det faktiskt gjort.

### Tydliga med respekten för hyresgästens hem

Att understryka för alla som arbetar på plats att ha respekt för att arbetet sker i människors hem. Att visa på vikten av att sköta låsning av lägenheterna där renoveringen pågår, att städa i området trots att det är rörigt. Inga arbeten inne i lägenheten fick börja före kl 8 vilket gav hyresgästen möjlighet att komma iväg till skola, daghem och jobb. Värdefullt och uppskattat av hyresgästerna men kräver ett idogt påminnande då det är mycket olika personal under projektet.

### Skapa förträdgårdar

Flera områden byggda på 1970-talet har lägenheter i markplan som nås via loftgångar eller direkt från gångvägar. Vi har här och på många andra stället erbjudit hyresgästerna möjlighet till en privat entré och förträdgård som varit väldigt uppskattat.



### Renovering med kvarboende

Det är en utmaning och mycket ansträngande för hyresgästerna att bo mitt i renoveringen men även att evakueras tillfälligt till annan lägenhet är påfrestande. Vi har samlat erfarenheter och skapar på så vis ett arbetssätt för hur det går att renovera med kvarboende.

### Förvaltning som vanligt före, under och efter

Att förvaltningen fortgår i de kringliggande gårdarna som ännu inte är i aktuell etapp har varit viktigt för området som helhet. Det är en balansgång för vilka åtgärder som utförs då renoveringen snart startar men det går inte heller att låta hyresgästerna vänta. Att efteråt också se till att materialen tas om hand för att bibehålla materialen och förlänga livslängden på dem med till exempel fasadtvätt.

## Kontinuitet i kommunikationen

Under hela projektet har vi regelbundet gett ut ett informationsblad till alla hyresgäster i området. Där har vi kunnat utveckla och förklara. Viktigt att fortsätta även om det inte finns så mycket nytt att berätta. Även vid pauserna har vi kommit ut och berättat och på så vis minskat risken för ryktesspridning.



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

Den totala investeringsramen för etapperna 1- 3 av husrenoveringen på Nedergårdarna uppgick till 160 Mkr med en avkastning på 2,5 procent. Det motsvarar ungefär 11 000 kr/kvm. De första två etapperna har haft ett utfall som varit 1 Mkr/ etapp högre än planerat beroende på att det krävts större saneringsarbeten för PCB och asbest än kalkylerat. För etapp 3 har höjd tagits för en förväntad ökning av det slaget. Den första marketappens investering uppgår till 8.5 Mkr. Totalt alltså 170 Mkr.

Hyreshöjningen uppgår till 132 kr/ kvm och är förhandlad enligt bruksvärdesprincipen. Intrappning för kvarboende hyresgäster sker över två år i tre steg medan den för nyinflyttade tas ut direkt. Hyran före renoveringen uppgår till 1 004/ kr/kvm eller 6 302kr / månad för en 3 rok på 76 kvm. Efter renoveringen och färdig intrappning uppgår hyran till 1 130/kr/kvm eller 7 101 kr /månad för motsvarande lägenhet. Den genomsnittliga hyreshöjningen är 13 procent.

Förbo har ett etablerat koncept där hyresgästerna själva kan påverka det inre underhållet i lägenheter. Vi kallar det för Personliga hem. För de hyresgäster som vill uppgradera ytterligare efter renoveringen finns en rad olika varianter av golv, tapeter, målning, köksluckor, vitvaror, innerdörrar med mera att välja till. Förbo har inte valt att lägga någon gräns för hyresgästens möjlighet att göra tillval enligt konceptet Personliga hem. Däremot har vissa fastigheter begränsningar i vad som kan erbjudas. Åtgärder i badrum omfattas inte av Personliga hem, men på Nedergårdarna iordninggjordes badrummen inom ramen för renoveringen.

I och med renoveringar har vi kunnat konstatera följande positiva effekter i den löpande förvaltningen:

- Ökad och stabilare komfort i lägenheterna har minskat antalet anmälningar om att det är kallt i lägenheterna.
- Med en stabilare komfort i lägenheten har energianvändningen minskat.
- Nya stammar innebär färre anmälningar om stopp i avlopp
- Smidigare hantering i förvaltning genom till exempel möjligheten att stänga av avlopp direkt i enskilda lägenheter
- En del hyresgäster har fått egna förträdgårdar som de har ansvar för vilket minskar den totala förvaltningsytan i området som Förbo har skötselansvar för
- Skötseln av utemiljön är enklare med bredare och tydligare mittstråk som innebär effektivitet att sanda, sopa, städa.
- Ökat intresse för att beställa inre underhåll inom ramen för Personliga hem



## 9. Redogör för hur de boende har påverkats före, under och efter renoveringen

Att en så omfattande renovering utgör en enorm påfrestning för de kvarboende hyresgästerna är vi medvetna om. Vi är tydliga med att framförallt de två första veckorna är väldigt jobbiga med höga ljudnivåer. Arbetena som pågår i badrummet tar 6 - 8 veckor, därtill är det alla arbeten runt och på husen. Därefter kommer markarbeten. Hyresgästerna kompenseras för detta och övriga besvär och de begränsningar i nyttjanderätten som renoveringen kan medföra med en månads fri hyra.

För de hushåll som varit i stort behov av möjlighet till evakuering har vi löst det, sammanlagt har det handlat om ett tiotal hushåll. Vi har även behövt evakuera 18 lägenheter utmed loftgångarna för att få arbetena att fungera under en längre tid. Förbo står för flytten och till dem som evakueras utgår ingen övrig kompensation.

Trots detta har vi upplevt att hyresgästerna gläder sig åt och väntar på att arbetena ska komma igång. Vi har sett några tendenser till intern omflyttning där boende på de icke-renoverade gårdarna har sökt sig till de redan renoverade och på så vis sluppit besvären.

Hyresgästerna har under årens lopp varit med och påverkat vad som ska göras. En referensgrupp har också funnits med där vi kunnat stämma av både utformning, arbetssätt, planering och prioritering. Som exempel fanns inledningsvis tankar på att göra badrumsrenoveringen separat efter husrenoveringen. Efter avstämning med referensgruppen beslöts att göra dem samtidigt även om det blev en stor påverkan så blev det under en begränsad tid.

Hyresgästerna har möjlighet att för badrummen göra val när det gäller färgen på golven och de kan också välja mellan duschväggar eller badkar. De hyresgäster som får omgjorda uteplatser kan också göra val avseende växter i ett par alternativ. Växterna bjuder Förbo på.

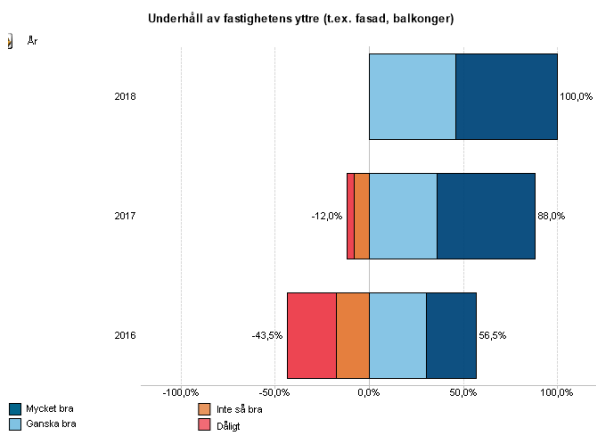
Utöver detta har Förbo, för alla hyresgäster, ett generöst tillvalskoncept, beskrivet ovan. Personliga hem omfattar det inre underhållet i hela lägenheten förutom badrummet, där hyresgästen kan välja att måla, tapetsa, byta inne- och/eller garderobsdörrar samt välja till en rad vitvaror. En del åtgärder är standardhöjande och hör till lägenheten som till exempel parkettgolv medan andra är tillval som hyresgästen antingen väljer att ta med sig eller överlåter till kommande hyresgäst vid flytt, till exempel tvättmaskin.

Hyreshöjningen som är förhandlad med Hyresgästföreningen enligt bruksvärdesprincipen trappas in i tre steg under två år vilket gör att även arbetena på gårdarna blir klara innan den nya hyran gäller.

I slutet av varje etapp görs en hyresgästenkät där svarsfrekvensen dessvärre hamnar relativt lågt. De öppna svar som kommer ger oss icke-desto mindre värdefull information som påverkat hur vi arbetar.

Vi läser av resultatet för berörda gårdar i de återkommande kundmätningar som Förbo gör årligen till alla hyresgäster.

I grafen bredvid visas resultatet för frågan om underhåll av fastighetens yttre för boende på den gård, Tallgården, som var färdigt först.



De synpunkter vi fick in under pågående etapp var vi noga med att återkoppla kring, förklara och förtydliga i den information vi gav både vid personliga möten och återkommande informationsblad. En viktig källa till information om hur våra hyresgäster berörs av och uppfattar renoveringen har de personliga mötena varit. Sammanfattningsvis är hyresgästerna stolta över den satsning som gjorts även om det varit påfrestande under tiden.

### **10. Hur har ni utvärderat och följt upp ert renoveringsprojekt med hänsyn till de boende, tekniska lösningar och ekonomi?**

Innan projektet Nedergårdarna och markarbetena startade utvärderades motsvarande insats på Övergårdarna och värdefull kunskap om sådant som fungerat bra och sådant som behövde utvecklas och förbättras fångades upp. I projekt Nedergårdarna behövdes stamrenovering och byte av loftgångarna tas med då den tekniska statusen på dessa krävde en insats. Vidare fanns synpunkter på utformningen i utemiljön och även gränsdragningen mellan hus- och markprojektet som kunde tydliggöras. Slutligen var det mycket värdefullt med den personliga närvaron på plats och de rimliga hyreshöjningarna.

Inför varje projektetapp görs en projektbeskrivning där insats, metod, tidplan och investering preciseras för beslut i Förbos styrelse. Det är ett viktigt tillfälle för reflektion. Efter projektetappen lämnas en slutrapport och erfarenheterna från en etapp tas med till kommande. Till exempel ser vi hur tillkommande arbeten påverkat och om det är något vi kan få med oss i nästa upphandling.

Under projektets gång sker en löpande ekonomisk uppföljning och i samband med avslut så görs en avstämning. Även här sker en återföring som påverkar upplägg för kommande etapp.

I en del av projektet inkom högre anbud än väntat. Då pausades projektet och först när vi kände att vi kunde få in priser som motsvarade de nivåer vi förhandlat med Hyresgästföreningen om startade vi. Bland hyresgästerna var det, trots förseningen, mycket uppskattat att Förbo tog det ansvaret.

Markprojekten hanteras enligt samma metod och här sker en uppföljning med förvaltning på ett tidigt skede så att lösningarna som tas fram inte driver förvaltningskostnader utan tvärtom kan bidra till att minska dem.



Vi ser att förbrukningen av både värme och el har gått ner på den gård, Tallgården, som är helt färdig. Under själva byggprocessen kan vi också se att energianvändningen ökar något dels på grund av att vi skalar av fasader och tak som bidrar till att hålla värmen, dels på grund av att det går åt byggström under pågående etapper. Den löpande driften med att optimera värmesystemen pågår hela tiden och är viktig för att hålla goda nivåer.

Att vi genomför en mindre etapp först för att utvärdera och skruva på upplägget både gällande förfrågningshandlingar och utförande men också framdriften av själva entreprenaden. Problem som uppstått efterhand i projektet som inte hade kunnat förutses har tagits om hand och arbetats in i kommande upphandlingar. Exempelvis skulle loftgångarna inledningsvis ”bara” lagas men visade sig vara i sådant skick att det var klokare att helt bila ner och gjuta om. Ljudproblemen i badrummen som behövde åtgärdas och sedan projekteras om för att inte få samma problem i kommande etapper.

Uppföljningen från våra kunder har beskrivits tidigare men omfattar allt från att på tidigt skede ha fångat synpunkter i området, regelbundet återkomma med information och möjlighet till dialog kring större förändringar. Uppföljning i form av enkäter både efter respektive etapp och årligen återkommande i hela företaget. Men framförallt den nära dialogen på plats med Förbos personal.

Motsvarande dialog har också funnits med entreprenörerna och bidragit till att frågor kunnat lösas direkt. Det har gjort att avvikelser har kunnat undvikas eller fått mindre effekt.

Sammanfattningsvis är projektet Nedergårdarna och markprojektet viktiga delar i arbetet med att ge hela Säteriet en ny kostym och erfarenheterna från de pågående arbetena delar vi med oss av både internt och externt.

