

ÅRETS BÄSTA RENOVERINGS- PROJEKT 2018

TÄVLINGENS GULDKORN



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

Förord	3
Tävlande projekt och företag	4
Vinnare av Årets bästa renoveringsprojekt	6
Hedersomnämmande	6
Exempel på faktorer som gjort projekten framgångsrika	7
Extra kniviga situationer som lösts på ett framgångsrikt sätt	8
Erfarenheter som kan komma till nytta i framtida projekt	9
De boende före, under och efter renoveringen	10
Utvärdering och uppföljning av projekten	12
Summering	13
Årets bästa renoveringsprojekt 2019	14

Förord

Årets bästa renoveringsprojekt heter den tävling som SABO arrangerade för första gången 2015. Målet med tävlingen är att hitta goda exempel på renovering och sprida information om dessa och de företag som utfört de framgångsrika renoveringsprojekten. Syftet med denna sammanfattning är att ge de företag som tävlat uppmärksamhet för deras bidrag till effektivare renovering. Avsikten är också att sammanfatta och sprida de guldskor som vaskats fram i tävlingsbidragen.

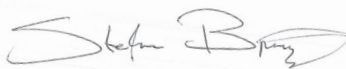
Vi önskar att de erfarenheter som presenteras i denna skrift ska inspirera till framtida goda renoveringar.

Underlaget till skriften är gjort av Jan Borgbrant professor emeritus, Luleå tekniska universitet, Stefan Björling, projektansvarig, har medverkat i prioriteringar och bearbetning av innehållet. Redigeringen och distributionen svarar SABO för.

Vår förhoppning är att denna skrift ska inspirera fler företag, både allmännyttiga och privata fastighetsägare, till att delta i tävlingen Årets Bästa Renoveringsprojekt 2019. Utlysningen för denna tävling sker i oktober 2018.



Jan Borgbrant
Ordförande i juryn



Stefan Björling
Tävlingssekreterare SABO



Tävlande projekt och företag

2018 tävlade 6 projekt om att vinna utmärkelsen Årets Bästa Renoveringsprojekt 2018. Bedömningen gjordes av en jury med följande medlemmar: Ordförande Jan Borgbrant professor emeritus Luleå tekniska universitet, Anneli Kouthoofd Byggmaterialindustrierna, Björn Gustavsson Renoveringscentrum, Tord af Klintberg KTH, Helena Lennartsson Byggherrarna, Ulf Lindblom HBV, Kenneth Berglund Hyresgästföreningen, Stefan Björling tävlingssekreterare SABO.

Den text som presenteras i denna skrift bygger på tävlingsbidragen. Alla projekten innehåller många olika slags guldkorn. En kraftig prioritering har fått göras bland alla åtgärder som presenteras i de olika renoveringsprojekten. En ledande princip vid urvalen är att undvika upprepningar trots att liknande åtgärder finns i flera tävlingsbidrag.

ÖSTRALYCKE FRAMTIDENS MODERNA VÅRDBOENDE **Karlhamnsbostäder AB**

Projektets uppdrag var att inom befintlig fastighet med angivna program för särskilt boende, gemensamma funktioner, teknik och hållbarhet skapa ett framtida och modernt vårdboende. All om- och tillbyggnad har haft fokus på hållbarhetsperspektiv ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

KVARTERET FÅRHOLMEN/BREDHOLMEN **Stockholms Kooperativa Bostadsförening**

Fokus i projektet var att renovera varsamt och bibehålla ursprunget på fastighetens utseende men samtidigt förbättra klimatskal och boendestandard. Detta genom ny fasad, fönsterbyte, stambyte och energiåtgärder.

FÅGELVÄGEN ASKERSUND **Askersunds bostäder AB**

Projektet är ett renoveringsprojekt med fokus på energi och hållbarhet. Projektet grundläggande målsättning var att nyttja dagens nya miljö- och energiteknik samt kraftigt öka fastighetens befintliga byggstandard.

TILLGÄNGLIGHETSANPASSAD FÖRNYELSE I HÖGSBO **Familjebostäder i Göteborg AB**

Vägledande i detta projekt var att i största utsträckning återanvända befintligt byggmaterial vid renoveringen i stället för att byta mot nytt material. Det gällde också att finna åtgärder som harmoniserar med bostädernas ålder och typ så att renoveringen passar ihop med husen.

FÖRNYELSEPROJEKT TELLUSGATAN **Familjebostäder i Göteborg AB**

Fokus för projektet var att genomföra en totalrenovering av hus och utemiljö i syfte att lyfta både bostädernas och områdets attraktivitet.

DROTTNINGHÖG **AB Helsingborgshem**

Fokus i projektet var dialogen med hyresgästerna samt att vidta trygghetsåtgärder och att stärka fastigheternas sociala sammanhang. Hyresgästerna erbjöds även olika nivåer av renovering för att ge dessa möjlighet att välja standard och hyreskostnad.

Vinnare av Årets bästa renoveringsprojekt

Årets upplaga av tävlingen resulterade i en vinnare och två hedersomnämmande.

FÖRNYELSEPROJEKT TELLUSGATAN **Familjebostäder i Göteborg**

Juryns Motivering

”De tre hållbarhetsaspekterna; ekologisk, ekonomisk och social har beaktats i samband med renovering av områdets ikonbyggnad. Det konstnärliga har också fått ett fokus genom att hyresgäster bidragit till riktningen för den konstnärliga utsmyckningen i området. Företaget har gjort långsiktiga och hållbara teknikval till exempel cykelpark och solceller. Noggrant förarbete och dialog med alla intressenter i ett utsatt område har resulterat i uttrycket: En renovering som inte bara syns fysiskt utan är ett ställningstagande för hela området.”

Hedersomnämmande

FÅGELVÄGEN ASKERSUND **Askersunds bostäder AB**

Juryns Motivering

”Genom en genomgripande renovering av hus och utemiljöer har företaget skapat ett attraktivt bostadsområde. Långsiktiga funktionella tekniska lösningar såsom solceller, ftx och förbättrat klimatskal har bidragit till betydande energibesparingar. Projektet har använt sig av moderna hjälpmedel och nytänkande inom digitalisering för att skapa dialog med projektets alla intressenter. De boendes engagemang vid utformning av projektet har vistats sig mycket framgångsrikt.”

TILLGÄNGLIGHETSANPASSAD **FÖRNYELSE I HÖGSBO** **Familjebostäder i Göteborg AB**

Juryns Motivering

”Med en kulturhistorisk inventering som grund har företaget gjort en varsam renovering som harmoniserar med byggnadernas karaktär. En gedigen hyresgästdialog har bidragit till flera renoveringsnivåer som hyresgästerna kan välja mellan. Företagets lyhördhet för de boendes behov av tillgänglighet har förverkligats. Företaget har gjort ett aktivt ställningstagande för bevarande och återbruk.”

Exempel på faktorer som gjort projekten framgångsrika

I flera projekt lyfts partnering som samarbetsform upp som en framgångsfaktor. Förtroende och goda relationer är viktiga hörnstenar för att lyckas med renoveringen. Detta har kortat ned beslutsvägar och skapat förståelse för varandras olika behov.

En annan faktor som lyfts fram är ombyggnadssamordnarens betydelse i projektet då denne har den dagliga kontakten med både hyresgäster och entreprenörer. Härigenom har missförstånd undvikits och hyresgästerna blivit nöjdare.

I ett av projekten lyckades företaget radikalt minska energiförbrukningen från 271 till 54 kwh/kvm. Detta gjordes genom omfattande åtgärder som bland annat var:

- Installation av ventilation, till- och frånluft med återvinning
- Installation av solceller för elproduktion
- Tilläggsisolering av fasad och vind
- Byte av yttertak
- Ny installation av fjärrvärme
- Nybyggnad av undercentral för fjärrvärmeanslutningen
- Renovering av tvättstuga och byte av maskiner
- Nya garage och carportar
- Installation av individuell mätning av el, vatten och värme
- Nybyggnad av återvinningscentral
- Byte av förrådsbyggnader

För att uppnå en god kundnöjdhet och effektiv förvaltning har renoveringsprojekt genomförts i nära samverkan med de boende och personal från förvaltningen.

Göteborgs Stad tillämpar den så kallade enprocentregeln som innebär att en procent av budgeten vid förnyelse och nybyggnation ska gå till konstnärlig gestaltning. I ett av projekten anställdes en konsult som jobbade med dialog och workshops med hyresgästerna för de skulle bli beställare av konsten till ”deras egna” hus och kvarter.

För att få synpunkter genomfördes i ett av projekten 300 intervjuer med de boende. Intervjuerna gjordes vid hembesök av bostadsföretagets egen personal. Hembesöken bidrog till att minska oro för ombyggnaden. Syftet var också att undersöka hyresgästernas behov och önskemål, upplevd betalningsförmåga samt brister i nuvarande boendet.

Extra kniviga situationer som lösts på ett framgångsrikt sätt

Ofta så kan projektet stranda då hyresgäster och bostadsföretag inte kommer överens om exempelvis hyreshöjning. Lösningen kan vara att ha en god relation med sin lokala hyresgästförening.

För många boende kan den totala hyreshöjningen vara för kraftig att betala direkt när renoveringen är klar. Ett sätt att motverka detta kan vara att trappa upp hyran succesivt under ett antal år.

I alla renoveringsprojekt dyker oväntade och oförutsedda saker upp. Genom att ta höjd för detta måste medarbetarna i projektet vara flexibla och kreativa för att hitta de rätta åtgärderna.

Genom nära samarbete mellan entreprenör och verksamhetsutövare vid vårdenheten har svårigheterna med att genomföra renovering vägg i vägg med en vårdverksamhet övervunnits.

Det har bilats, sågats och borrats i betong samtidigt som verksamheten bedrivit vård fullskaligt. Företaget vill framhålla entreprenörer som har haft ett fantastiskt samarbete med verksamheten samt att verksamheten ställt upp för entreprenörer.



Erfarenheter som kan komma till nytta i framtida projekt

Planering av kommunikation och samverkan med hyresgästerna har varit väldigt viktigt. Att investera mycket tid tidigt innan renoveringen startar och fortsätta med närvaro och dialog genom hela projektiden skapar förtroende. Detta bygger också nära relationer som är till stort värde för projektets genomförande.

Dialogen har varit en avgörande faktor som har utvecklat företagens kunskap om hyresgästernas situation, vardag och behov. Dialogen har också bidragit till hur bostadsföretaget på bästa sätt kan hjälpa hyresgästen i sin vardag under renoveringstiden.

Problem med adressändring

Vid ett projekt fungerade inte adressändringen som hyresgästerna själva ska göra vid ut- och inflyttning. Speciellt för de hyresgäster som har försörjningsstöd. Här krävdes många skriftliga intyg etc. för att dessa hyresgäster inte skulle förlora sina bidrag. Många hyresgäster gjorde inte sina adressändringar i tid vilket medförde att hyresgästerna fick problem med missad och förlorad post.

Omflyttningar tar längre tid än beräknat

Flera företag belyser att omflyttningstiden, det vill säga tiden för in- och utflyttning vid evakuering, tar längre tid än vad man förutsatt. Det är viktigt att inte snåla med omflyttningstiden utan tvärtom ta höjd. Det är alltid något som strular och flyttlassen får inte krocka med varandra.

Viktigt med gästboende

I ett av projekten var tillgången till gästboende väldigt viktigt. Här fanns möjlighet att erbjuda hemtrevligt och väl fungerande boende under tiden lägenheten renoverades. Planlösningen i gästboende var flexibel vilket gjorde det möjligt att anpassa lägenheten för olika behov och personer i hushållet.



De boende före, under och efter renoveringen

I de tävlande projekten beskrivs olika åtgärder för att minimera negativa effekter under hela renoveringsprocessen. Samtidigt beskrivs många olika sätt för bostadsföretagen att ta till sig de boendes önskningspunkter.

Möjlighet att påverka omfattningen

Innan renoveringen gavs hyresgästerna i ett av projekten, olika möjligheter att berätta vad de saknade i sitt boende. Inför renoveringen fanns, genom olika till- och frånval av åtgärder, möjlighet att påverka omfattningen av renoveringen.

I ett av projekten redovisas hur företaget tidigt i processen undersökte hur väl hyresgästernas boende mötte deras behov. Detta resulterade i att flera hyresgäster flyttade till lägenheter som passade deras behov bättre.

Företaget i ett av projekten har med sin om- och tillbyggnad skapat flyttrörelser i det ordinarie bostadsbeståndet.

Att alla hyresgästerna godkänner renoveringen är ett fantastiskt resultat för företaget. Det banar väg för fler satsningar inom området. Det underlättar också kommande projekt och hyresgästprocesser. Ryktet sprider sig att bostadsföretaget är en trygg värd som tar hand om sina hyresgäster.

Personligt besök

I ett av projekten beskrivs att varje hyresgäst får ett personligt besök av en hyresgästsamordnare. Vid detta möte informeras om vad som ska hända under renoveringen. Här tydliggörs vad hyresgästen själv behöver göra och vad denne behöver få hjälp med.

I ett av projekten där en genomgripande upprustning gjordes tillkom många nyheter både i lägenheterna och huset. Därför höll bostadsföretaget en introduktion hemma hos var och en när de flyttat tillbaka för att i lugn och ro kunna gå igenom nya funktioner som spis, ugn, kyl, ventilation, tvättstugebokning och IMD.

Två veckor efter det att hyresgästen flyttat tillbaka till sin lägenhet gjordes i ett av projekten ett hembesök där man tillsammans gick igenom besiktningsprotokoll. Det blev ett bra sätt att stämma av med hyresgäster, kolla besiktningsprotokoll och att göra ett avslut. Det blev också en del i överlämningen till förvaltningen som fortsätter att arbeta nära hyresgästerna.

Tillgång till ritningar och protokoll

Flera bostadsföretag beskriver vikten av att ge rätt information vid rätt tidpunkt. I ett projekt redovisas ett nära samarbete mellan hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare för boinflytande, arkitektfirman, bostadsföretaget och alla andra inblandade parter. Alla hade gemensam tillgång till ritningar och protokoll. Målet med dessa åtgärder var att beakta och ta till vara hyresgästernas önskemål.

Gästboende med välkomstpaket

I ett av projekten var det inte möjligt att bo kvar i lägenheterna under renoveringen. Därför erbjöds hyresgästerna att bo i ett gästboendet. När hyresgästerna kom till gästboendet fick de ett välkomstpaket med bland annat lakan, handduk och toalettartiklar som fick behållas. Sammantaget gjorde detta att hyresgästerna kände sig välkomna och omhändertagna.

Utvärdering och uppföljning av projekten

I de tävlande bidragen förekommer beskrivningar av olika slags uppföljning och utvärdering av renoveringsprojekten.

- Ett företag genomför alltid en boendeenkät efter avslutad renovering.
- Ett annat företag genomlyser i en workshop samtliga byggdelar som berörs innan beslut om renovering tas. I denna workshop ingår all personal som berörs i företagets organisation såsom driftpersonal, hantverkare, elektriker, fastighetsskötare och förvaltare. Företagets historik från felanmälan ligger även till grund för val av åtgärder.
- Ett företag, där vårdverksamhet fortsatte under projektiden, utvärderade varje etapp. Denna utvärdering gjordes av verksamhetsledning, bostadsföretag och entreprenör. Att genomföra etappindelade projekt med samma entreprenörer medför snabbare och kostnadseffektiva projektering.
- När flerbostadshus färdigställts i ett av projekten utvärderas projektet i sin helhet tillsammans med samtliga involverade parter; entreprenörer, beställaren och hyresgästföreningen med förbättringsåtgärder som följd. Snabbare hyresgästinflyttningar har möjliggjorts genom effektivare tekniska lösningar kombinerat med anpassade tidplaner.
- Vid ett projekt skickar företaget ut en enkät när befintlig hyresgäst flyttat tillbaka eller en helt ny hyresgäst flyttat in. Därefter bokas ett personligt möte med hyresgästen och det görs en uppföljning tillsammans i lägenheten. När hela fastigheten är klar görs ytterligare en enkät om renoveringen.
- Under hösten 2018 startas mätningarna av varmvattenförbrukningen. Då får hyresgästerna följa sin förbrukning under 3 månader och därefter påbörjas debiteringen.
- Inom ett renoveringsprojekt har det tagits fram riktlinjer för miljö- och hållbarhetsmål. Dessa har ombyggnadsprojektet prövat och i flera fall har dessa kunnat överträffas, exempelvis ett krav om 25 % energibesparing vid renovering blev 40 %.
- Vid utvärderingen i ett av projekten framkom att renoveringen har ökat intresset hos andra hyresgäster för kommande renoveringsetapper. Detta bidrar till att förankringsarbetet kan effektiviseras. Många hyresgäster har dessutom fortsatt som goda ambassadörer och är trygga med företaget som hyresvärd.
- Tillbyggnad av etapp 4 utförs nu som strategisk partnering även med installatörer (skedde ej i etapp 1–3). Det innebär att var och en projekterar fram sina handlingar och jobbar med nettopriser samt ett procentuellt påslag.



Summering

De områden som lyfts fram i denna skrift är företagens strategi för renovering och samverkan med intressenter i samband med utveckling av bostäder. Satsningar är också beskrivna som gjorts för att höja attraktiviteten för ett helt bostadsområde bland annat genom trygghets-skapande åtgärder både inom huset och i närmiljön.

Flera exempel ges där hyresgästerna har möjlighet att påverka sitt framtida boende genom olika val som påverkar hyresnivån. Flera exempel finns bland bidragen som visar på olika modeller för hyressättning efter renoveringen som kan möta enskilda hyresgästers betalnings-förmåga.

Genom att företaget har en systematisk uppföljning och en tydlig medveten lärandeprocess möjliggörs ständiga förbättringar i både pågående och framtida projekt.

Likt tidigare tävlingsomgångar så pekar flera företag på betydelsen av en väl genomarbetad modell för kommunikation och dialog med såväl hyresgästerna och övriga involverade aktörer.

ÅRETS BÄSTA RENOVERINGS- PROJEKT 2018

Målet med tävlingen Årets bästa renoveringsprojekt är att hitta goda exempel på renovering och sprida information om dessa och de företag som utfört de framgångsrika renoveringsprojekten. 2018 tävlade 6 bidrag om att vinna utmärkelsen Årets bästa renoveringsprojekt. Med denna sammanfattning vill vi sprida de guldkorn som vaskats fram i årets bidrag.

ÅRETS BÄSTA RENOVERINGSPROJEKT 2019

Visste du att SABOs medlemsföretag renoverar och underhåller för 18 miljarder kronor årligen! Hur fungerar dessa projekt? Finns det framgångsrika, kanske unika arbetsmetoder, produkter och tankesätt som ger optimalt värde på varje investerad krona?

SABO ser ett stort behov av att sprida exempel på framgångsrika renoveringsprojekt. Därför anordnas en tävling med syftet att hitta goda exempel på renoveringar och att lyfta fram de företag som varit beställare av dessa. Tävlingen vänder sig till alla byggherrar i Sverige som vill dela med sig av sina erfarenheter från sitt bästa renoveringsprojekt.

SABO bjuder därför in alla byggherrar i Sverige till tävlingen "Årets Bästa Renoveringsprojekt 2019". Utlysning sker i oktober – håll utkik!

