



FOTO: SMARTFRONT

Stilfullt och modernt lyft för **Brf Fogdetorp i Södertälje**

Det framgår tydligt vilka av de nio höghusen i Brf Fogdetorp på Rosenhöjdsvägen i Södertälje som nyligen rustats upp och vilka av de cirka 50 år gamla husen som ännu väntar på att renoveringen ska börja. Skillnaden är påtaglig mellan de lite trista och slitna tegelfasaderna, delvis klädda med plåt, och de ljusa putsade fasaderna med både nya entréer och fönster och dessutom större inglasade balkonger som sticker ut lite från fasaden.



FOTO: PETER FORSMAN

Torgny Rydberg sammankallande i renoveringsutskottet i föreningen, Ester Rudolfsson Mattson ordförande i Brf Fogdetorp, Rose-Marie Hedh från WSP samt Stefan Forsberg, SmartFront.

TEXT OCH FOTO PETER FORSMAN

● Det är en omfattande renovering HSB-föreningen Brf Fogdetorp genomför av sina nio höghus i Rosenlund i Södertälje, byggda 1968. Höghusen som innehåller totalt 378 lägenheter ligger på en kulle ovanför infarten från E4 till centrala Södertälje.

Mycket har hunnit bli slitet och den tekniska livslängden har delvis tjänat ut. Renoveringen handlar i huvudsak om att byta ut föråldrade byggnadsdelar, minska energibehovet för uppvärmningen och förbättra inomhusklimatet samt att göra nya större och mer ändamålsenliga balkonger.

– Hela renoveringen är ett stort och lärorikt projekt för oss i styrelsen. Vi gör det här på vår fritid och hade inte klarat uppdraget utan att ta in professionell hjälp med projektledning från WSP. Det säger Ester Rudolfsson Mattson som är ordförande i Brf Fogdetorp.

Inventeringen av upprustningsbehoven och planeringen av arbetet startade för fyra år sedan. Byggstart var i oktober 2018 efter att upphandling och bygglov var klart. Enligt tidplanen ska arbetena vara helt klara i slutet av 2021. Renoveringen är uppdelad i tre etapper där etapp ett håller på att avslutas och etapp två nyligen startat.

– Vi håller tidplanen så här långt berättar projektledaren Rose-Marie Hedh från teknikonsulten WSP, som även har varit behjälplig i utvärdering av offerter och upphandling av entreprenörer.

Själva organisationen är utformad så att Brf Fogdetorp är beställare och WSP leder projektet för beställarens räkning. Ansvarig som totalentreprenör för byggverksamheten är Front RK AB som är ett företag med specialistkunskap inom fasad, betong och renoveringsarbeten. Front är systerföretag till SmartFront som har utvecklat metoden för själva fasadrenoveringen med ventilationsrör som förläggs i isoleringen utanpå fasaden. (läs mer om SmartFront metoden i separat artikel intill).

Därutöver använder sig Front av lokala underentreprenörer för bygg, el, rör, plåt, målning, rivning, sanering markarbeten mm.

– Vi valde en entreprenör som knutit till sig företag från trakten, underentreprenörer som är stabila och måna om sitt lokala rykte. Det säger Torgny Rydberg som är sammankallande för renoveringsutskottet i styrelsen. Där ingår fem av styrelsens totalt tio medlemmar.

– Vi vill försöka ha kontinuitet i styrelsen när det gäller upprustningen, så det är bra att vi är flera stycken, säger Torgny Rydberg.

Det är också noga med löpande dokumentation och kommunikation i projektet, tillägger Ester Rudolfsson Mattson.

Projektledningen sköts av WSP som förutom daglig kommunikation via mail och telefon träffar renoveringsutskottet en gång i månaden. Renoveringsutskottet ansvarar för att övriga i styrelsen informeras om renoveringen på ordinarie styrelsemöten en gång i månaden. I varje port finns dessutom en pärm om renoveringen med aktuell information som kontinuerligt uppdateras av WSP. Informationen publiceras också på föreningens hemsida för att den ska vara tillgänglig för medlemmar och övriga intressenter.

– Vi håller även separata husmöten i varje hus inför starten av renoveringen. På onsdagar varje vecka har vi öppet ett par timmar i en byggbod där de boende kan komma förbi för att bland annat ställa sina frågor och göra felanmälningar till oss som vi vidarebefordrar till entreprenören, berättar Rose-Marie Hedh från WSP.

I höstas hade föreningen dessutom ett stort medlemsmöte med information om hur det går med renoveringsarbetena. Alla medlemmar i föreningen bjöds in och cirka en tredjedel kom. Mötet var mycket uppskattat och både projektledningen och entreprenörerna fick beröm.

– Det kändes bra eftersom det i början fanns en del motstånd och skepsis till renoveringsprojektet hos vissa medlemmar. Nu börjar vi kunna se tydliga resultat när gamla dragiga fönster som riskerar att gå sönder byts ut mot nya fönster. Samtidigt som vi får nya större och inglasade balkonger, vilket är särskilt uppskattat, säger Ester Rudolfsson Mattson.

Annat påtagligt är förutom de nyputsade fasaderna att det installeras säkerhetsdörrar i varje lägenhet, de helt nyrenoverade tvättstugorna och entréerna med nya yttskikt och portar.

Men alla åtgärder som görs märks inte lika tydligt. Att det lagts nya papptak på de platta taken där det under 2019 installerats solcellspaneler och att föreningen investerar i till- och frånluftsventilation (FTX) med utbyggnad av fläktrummen på taken är kanske inte är lika påtagligt för alla.

"Vi valde en entreprenör som knutit till sig företag från trakten, underentreprenörer som är stabila och måna om sitt lokala rykte."



Rose-Marie Hedh från WSP, Torgny Rydberg från Brf Fogdetorp och Stefan Forsberg från SmartFront vid solcellspanelerna på taket.



När renoveringsprojektet startade var det övergripandet syftet att genomföra en hållbar renovering som också leder till lägre drift- och underhållskostnader.

– Vi insåg tidigt i processen att det var omöjligt att genomföra renoveringarna med egna medel, även om vi i viss mån finansierar delar av renoveringen med medel som annars skulle legat på det löpande underhållet. Vi har ett lånelöfte från SBAB på 250 miljoner

där vi hittills tagit upp lån på 138 miljoner, berättar Ester Rudolfsson Mattson.

– När vi gjorde upphandlingen tog vi också med en säkerhetsmarginal för oförutsedda utgifter. Det går inte att utgå från offerterna. När entreprenaden väl är påbörjad kan det komma både rimliga och oönskade överraskningar och det har vi försökt ta höjd för. De senaste två åren har medlemmarnas avgift till föreningen dessutom höjts med åtta procent årligen och höjningarna behöver fortsätta åtminstone så länge renoveringsprojektet pågår, förklarar Torgny Rydberg.

Avgiften för en tvåa ligger i februari 2020 på cirka 4 000 kronor per månad. Men mycket av renoveringarna är också rena investeringar, som solcellsanläggningarna på taken och det nya ventilationssystemet med värmeåtervinning som på sikt kommer att betala sig.

– Vi räknar med att minska fjärrvärmebehovet för uppvärmning med omkring 70 procent och att den totala energianvändningen av den köpta elen och fjärrvärmens ska minska med nästan hälften när projektet är helt klart, berättar Rose-Marie Hedh från WSP.

– Investeringarna ökar ju också värdet på våra lägenheter. Vi får ett attraktivt bostadsområde med hög boendekvalitet, avslutar Ester Rudolfsson Mattson. ■

Smarta fasader byggs hos Brf Fogdetorp i Södertälje

Bostadsrättsföreningen Fogdetorp har valt en ny metod i samband med den totalrenovering av fasader, ventilation och klimatskal som genomförs i föreningens fastighet i Rosenlund i Södertälje.

● Metoden kallas smartfront och innebär att ventilationsrören läggs i spår i tilläggsisoleringen utanpå den befintliga fasaden. En stor fördel är att ingen lägenhetsyta försvinner och att det inte behövs några större ingrepp på insidan. Mycket av arbetet kan göras utan att de boende behöver flytta på sig. Metoden ger också ett högre luftflöde med renare luft.

Smartfront och systerföretaget Front RK AB som utför arbetet är ett Eskilstunabaserat företag med specialistkunskap inom fasad, betong och renoveringsarbeten. Det hela är en totalentreprenad som innebär att en helrenovering görs av klimatskalet på nio höghus, med 378 lägenheter. Renoveringen som sträcker sig över nästan tre år kommer vara slutförd under 2021.

– Vår strategi är att vara en heltäckande leverantör till exempelvis bostadsrättsföreningar. Det innebär att vi kan hjälpa fastighetsägare med helhetslösningar när det gäller energibesparingar, fasader och hela klimatskalet på fastigheter.

– Vi märker också att intresset för metoden ökar och vi har

FOTO: SMARTFRONT



Tilluftskanalerna i form av rör läggs i isoleringen på utsidan av fasaden som tilläggsisoleras.

FOTO: SMARTFRONT



haft flera besök både från olika delar av Sverige och även utrikes studiebesök berättar Stefan Forsberg, som är vd på SmartFront.

SmartFront-metoden är samtidigt en ventilationslösning som innebär en betydande energi- och kostnadsbesparing med upp till 65 procent minskad energiförbrukning. Installationer byggs med från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning, så kallade FTX-system.

Tilläggsisoleringen på sammanlagt 18 centimeter ger en sammanhängande tätning av fasaden som putsas ovanpå och dämpar trafikljud och buller utifrån. Nya energieffektiva fönster monteras. Tidigare satt ventilerna för självdrag i underkant av fönstren. Med de nya fönstren minskar bullret och kalldraget försvinner. Något som är extra intressant i Brf Fogdetorp eftersom avfarten från E4 till Södertälje centrum ligger i närheten. ■