



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders underhållsåtgärder av bostäder i Brandseget 1, Riksby

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för underhållsåtgärder i Brandseget 10, som omfattar 162 bostäder och 12 lokaler till en total projektkostnad om 93 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

AB Familjebostäder har i uppdrag att vara en långsiktig förvaltare av Stockholms stads bostadsfastigheter. I uppdraget ingår att långsiktigt säkerställa byggnadernas värde och tekniska standard. För att uppnå detta har bolaget tagit fram en genomförandemodell så kallad *Hela Huset*. Enligt modellen delas projektet upp i två delar varpå en inventering och statusbedömning av fastighetens samtliga byggdelar genomförs i första skedet. Utifrån inventeringen erhålls ett behovsunderlag. I andra delen utreds fastighetens behov av minskad energianvändning samt om det går att tillskapa nya installationer som förbättrar fastighetens energiprestanda. Därefter sker en paketering av alla motiverade åtgärder. Genomförandemodellens syfte är att säkerställa byggnadens värde, tekniska standard, att öka kundnöjdheten samt att bidra till en mer kostnadseffektiv förvaltning.

Brandseget 10 är beläget i förvaltningsområdet Tensta, Västerort och har bebyggelser från år 1941 till 1996. Fastigheten består av åtta byggnader om fyra våningar vardera. Fastigheten inrymmer 162 bostäder, 7 smålokaler och 5 kommersiella lokaler. Tidigare underhållsåtgärder innefattar bl.a. fönsterbyte, badrumsrenovering och tilläggsisolering.

Ärendet

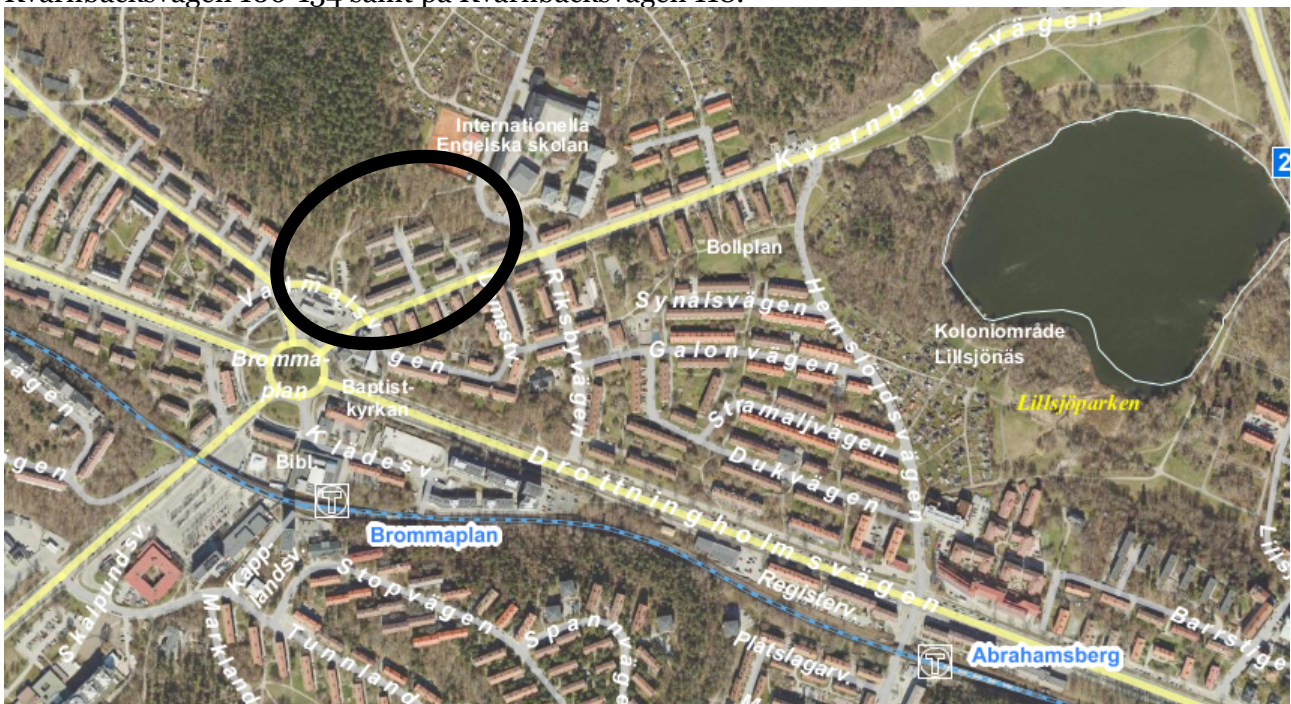
Bolaget ska genom modellen *Hela Huset* byta invändiga liggande dag- och spillvattenstammar, genomföra en utvändig dränering samt installera säkerhetspaket i källaren. Projektet ska slutföras senast 2026-03-31 med målsättningen att modernisera och förnya de byggnadsdelar som har nått sin tekniska livslängd.

FÖLJANDE ÅTGÄRDER INGÅR I PROJEKTET

- Byte av liggande stam i källare
- Säkerhetspaket i källare i form av brytförstärkta källardörrar, rörelsestyrd belysning, uppdatering av låssystem, målning av väggar och tak samt belysta utrymningsskyltar
- Dräneringsarbeten, dagvattenhantering
- Takarbeten
- Vindsisolering
- Upprustning av trapphus
- Tilläggsisolering och omputsning av fyra hus
- FX-system
- Installation av solceller
- Injustering av värmeanläggningen
- Installation av laddstolpar

Geografiskt område

Fastigheten är belägen i förvaltningsområde Tensta Västerort på Flossagränd 3-22, Kvarnbacksvägen 106-134 samt på Kvarnbacksvägen 118.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Styrelsebeslut Inriktning	Q1 2023
Styrelsebeslut Genomförande	Q3 2023
Byggstart	Q3 2023
Färdigställt	Q4 2025
Produktionstid	28 Månader
Styrelsebeslut Slutredovisning/avslut	Q1 2026

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 93 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2023-års penningvärde, januari månad.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets Miljöprogram och allt byggmaterial bedöms enligt Byggvarubedömningen.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Projektet bidrar till att lyfta trygghet, säkerhet, spill- och dagvattenhantering i bolagets fastigheter samt att sänka energi-, reparation- och underhållskostnader. Då stambytet av vertikala stammar genomfördes 2005 ingick inte byte av liggande spill- och dagvattenstammar i fastigheten varpå behov att åtgärda dessa kvarstår. Då liggande stammar behöver åtgärdas är det motiverat att genomföra säkerhetspaketet i källaren. Nya gallerförråd, säkerhetsdörrar och närvarostyrd belysning i källaren ska bidra till ökad trygghet för bolagets hyresgäster.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)