



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av Kaggen 1, Tallkrogen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för ombyggnation av Kaggen 1 till en total projektkostnad om 117 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Chris Österlund
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder vill med projektet, Kaggen 1 renovera fastigheten för att skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Vatten- och avloppssystemen i fastigheten är undermåliga och behöver åtgärdas. Utöver det avser bolaget genomföra ett antal mark- och källaråtgärder i syfte att modernisera och förnya de byggnadsdelar som har uppnått sin slutålder samt i samband med detta omhänderta det underhållsbehov som föreligger i fastigheten.

Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2026 med ett förväntat färdigställande Q4 2027.

Bakgrund

Kaggen 1 i Tallkrogen uppfördes av Svenska Bostäder och stod färdigt 1950.

Fastigheten består av tre huskroppar med totalt 161 bostäder och 25 lokaler varav 13 är kommersiella lokaler.

Flera underhållsåtgärder har tidigare utförts på fastigheten, bl.a. stambyte av vertikala stammar, tilläggsisolering, fönsterbyten och byte av balkongräcken.

Ärendet

AB Familjebostäder vill med projektet renovera fastigheten Kaggen 1 för att skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet.

Projektets målsättning är att underhålla, modernisera och förnya de byggnadsdelar som har nått sin slutålder.

Källaråtgärder

Bolaget har problem med återkommande läckor i fastigheten på befintliga samlingsledningar för spill- och dagvatten och en utredning av hela fastighetens avloppssystem visar att rören är i så dåligt skick att ett komplett utbyte av liggande stammar i bottenplattan rekommenderas. I samband med byte av liggande stammar föreslås även att källaråtgärder utförs. Erfarenheter från fastigheten Hattsvampen 1, belägen i samma område, visar att det finns goda möjligheter att genom de föreslagna källaråtgärderna öka trygghetsindex.

Projektet omfattar bl.a.:

- Träfförråd ersätts med stålförråd
- Nya brytförstärkta källardörrar med glasruta
- Rörelsestyrd LED-belysning
- Elektroniskt låssystem i allmänna utrymmen
- Målning av väggar och tak i allmänna utrymmen
- Nya belysta utrymningsskyltar
- Stambyte spill- och dagvattenstammar
- Nya el-centraler

Markåtgärder

Fastigheten är klassad som en högriskfastighet i skyfalls- och temperaturhänseende enligt bolagets rapport från 2019, varför man i projektet kommer att genomföra åtgärder för att förebygga konsekvenser vid skyfall och övertemperatur.

I samband med att ett antal fastighetstekniska åtgärder genomförs kommer projektet även genomföra ett antal andra värdeskapande åtgärder såsom en modernisering av gårdsytor och förberedelse för elbilsladdning. Fastigheten kommer även att förses med nya cykelställ och möbler.

Geografiskt område

Fastigheten ligger på Kaggeholmsvägen 12-76 i Tallkrogen.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Företagsledningen Inriktningsbeslut	Q2 2025
Styrelse Inriktningsbeslut	Q3 2025
Företagsledning genomförandebeslut	Q4 2025
Styrelse Genomförandebeslut	Q4 2025
Byggstart	Q1 2026
Färdigställt	Q4 2027
Produktionstid	36 Månader
Styrelsebeslut Slutredovisning/avslut	Q1 2028

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 117 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2025-års penningvärde, maj månad.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets miljö- och energiplan samt miljöpolicy. Allt byggmaterial kommer bedömas enligt byggvarubedömningen och klimatberäkningar genomföras enligt stadens anvisningar. Projektet kommer under planeringsskedet se över materialval som genererar lägst

klimatpåverkan. En återbruksinventering är utförd där produkter identifierats som möjliga att återbruka.

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

Utifrån de reparationskostnader som bolaget lagt ner på skador som uppkommit på grund av undermåliga spill- och dagvattenledningar i fastigheten de senaste åren är bolagets bedömning att förslagen renovering av allmänna utrymmen och i vissa kommersiella lokaler är nödvändig för att säkerställa en god förvaltning och minska den långsiktiga förvaltningskostnaden för bolaget.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)