



KONTAKT

Håkan Siggelin  
Projektutvecklingsavdelningen  
Tfn 08-7372000  
kontakt@familjebostader.com

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders underhåll av kv. Ostkammaren 1, Rågsved

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för underhåll av kv. Ostkammaren 1, som omfattar fasad-, fönster- och takåtgärder till en total projektkostnad om 53,95 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Projektets målsättning är att i linje med bolagets ägardirektiv, även i framtiden kunna erbjuda bostäder av hög kvalitet som uppfyller gällande miljö- och myndighetskrav. Utöver att erbjuda en god boendemiljö ska förutsättningar för långsiktig förvaltning skapas för att möjliggöra stabil värdetillväxt, samt bidra till stadens bostadsförsörjning. Underhållet av kv. Ostkammaren 1 omfattar fasad-, fönster- och takåtgärder till en total produktionskostnad om 53,95 mnkr inkl. moms.

### Bakgrund

Originalfönsterna från 50-/60-talet är i mycket dåligt skick. Ett fönsterbyte motiveras inte bara utifrån ett förvaltningsbehov, utan även för att skapa bättre inomhusklimat och bidra till att Familjebostäders energimål uppnås.

Fasaderna är otäta vilket ger fukt- och mögelproblem inne i lägenheterna. Likaså behöver fasaderna putsas om, vilket föranleder att fastigheten samtidigt tilläggsisoleras. Projektet erhöll genomförandebeslut i bolaget kvartal 1 2021.

Under genomförandet av fasad- och fönsteråtgärderna uppstod det i samband med regn, vattenläckage i en lägenhet. Vid närmare undersökning av taken konstaterades att en tidigare genomförd taköversyn var bristfällig. Efter att en ny översyn utförts, konstaterades att tidigare takarbeten inte var fackmannamässigt utförda. Bland annat var takplåten felmonterad, vindsisoleringen vattenskadad samt inbrädningen beklädd med mögel och murken på flertal ställen. Även dessa brister konstaterades vara behov av att åtgärdas med konsekvensen att projektet totalt sett överstiger vd:s ekonomiska delegation på 50 mnkr.

## Ärendet

Fastigheten består av fyra huskroppar om fyra våningsplan. Totalt omfattar fastigheten 97 bostadslägenheter. Huskropparnas fasader ska tilläggsisoleras och samtliga fönster samt fönsterdörrar bytas ut. Befintliga skärmtak över entréer kommer bytas ut, entrépartier av ek renoveras och trapphusen målas om. Nuvarande balkonger är utbytta 1999, men balkongfronter och räcken behöver lackeras om, och i enstaka fall bytas ut. En översyn av befintliga stuprör och hängrännor kommer att genomföras, och där så erfordras kommer dessa att bytas ut.

Målsättning är, efter genomförda åtgärder, att det idag dåliga termiska inomhusklimatet förbättras genom tätare och ett mer isolerat klimatskal. Målsättningen är även att åtgärderna ger en energibesparing, och efter samråd med energisakkunniga bedöms fjärrvärmeanvändningen kunna minskas med cirka 20 %.

## Produktutformning

- Nya fönster och fönsterdörrar
- Skärmtak till entréer
- Renovering av entrépartier
- Tilläggsisolering av fasader
- Renovering av balkongfronter och räcken.
- Utvändiga åtgärder där så erfordras, exempelvis byte av stuprör och hängrännor, ommålning av takfötter med mera
- Injustering av värmesystemet
- Utredda luktproblematik
  
- Omläggning av takplåt i sin helhet
- Ersätta fotrännor med hängrännor
- Inbrädningen kontrolleras i sin helhet, och byts ut vid takfot och gavlar
- Bygga bort fastighetens platta taknock
- Nya taksäkerhets- och tillträdesanordningar

## Geografiskt område

Fastigheten Ostkammaren 1 ligger i stadsdelen Rågsved, förvaltningsområde Högdalen/Rågsved i Stockholms ytterstad. Adressen är Lurstigen 4-18, 7-17.



## Tidplan

### Fasad- och fönsteråtgärder

Milstolpe	Tidpunkt
Genomförandebeslut vd	Q1 2021
Byggstart	Q1 2021
Produktionsslut	Q4 2022
Slutredovisning	Q1 2023

### Takåtgärder

Milstolpe	Tidpunkt
Genomförandebeslut vd	Q3 2021
Byggstart	Q3 2021
Produktionsslut	Q4 2022
Slutredovisning	Q1 2023

Totala åtgärder genomförandebeslut styrelsen Q3 2021.

## **Ekonomi**

Total projektkostnad beräknas till 53,95 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1 och bilaga 2, i 2021-års penningvärde, februari respektive september månad.

## **Kvalitetssäkring**

### **MILJÖKRAV**

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöpolicy och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen.

### **PROJEKTRISKER**

Produktionsstopp på grund av svårigheter med tillträde till lägenheterna. Bolaget måste ha en dialog med hyresgästerna och entreprenören planerar och säkerställer sin produktion utifrån rådande situation kring Covid-19.

## **Kommunikation**

All kommunikation i projektet utgår från bolagets övergripande kommunikationsrutiner samt enligt den dialogprocess som bolaget tagit fram.

## **Rapportering**

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

## **Bolagets analys och bedömning**

Fastigheten har ett naturnära och bra läge i Rågsved, med nära till kommunikationer samt offentlig och kommersiell service. Fastigheten kommer att bevara sin tidstypiska prägel samtidigt som en upprustning sker. Föreslagna åtgärder kommer skapa en fastighet med bättre inomhusklimat och lägre energikostnader. Därtill möjliggörs att fastighetens förvaltning kan fortlöpa på ett effektivt och affärsmässigt sätt.

## **Bilageförteckning**

- Bilaga 1 Underhållskalkyl Fasad- och fönsteråtgärder (sekretess)
- Bilaga 2 Underhållskalkyl Takåtgärder (sekretess)