



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av bostäder i Väktaren 37, Kungsholmen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för ombyggnation av Väktaren 37, som omfattar 56 befintliga bostäder, tre lokaler och fem nya bostäder till en total projektkostnad om 145 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet renovera och modernisera fastigheten Väktaren 37 och genom åtgärderna skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Den tekniska livslängden för fastighetens installationer närmar sig sitt slut och bostäder, lokaler och allmänna utrymmen är i behov av renovering. Bortsett från byte av ventilationssystem 2001 har fastigheten, i synnerhet bostadslägenheterna, inte genomgått någon större renovering varpå behovet av att modernisera fastigheten är stort.

Projektet omfattar i huvudsak stambyte, nya eller renoverade kök, nya badrum, ytskiktsrenovering i lägenheter, allmänna utrymmen och lokal, tvättstugerenovering, fönsterrenovering, nya gallerförråd, byte av fastighetens tekniska installationer samt installation av sopsug.

Bakgrund

Fastigheten Väktaren 37 uppfördes mellan åren 1972-74 och är beläget i hörnet av Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan.

Huset är sex till sju våningar högt och består av fem bostadsentréer med trapphus. Lägenheterna har relativt stora rum, gott om förvaring samt bra ljusinsläpp från stora fönster. Köken är i originalutförande och i varierande skick. Lägenheterna byggdes med, för den tiden, vanliga ytskikt som plastmatta, socklar och dörrfoder i plast, ej kaklade badrum, fönsterbänkar i asbestcement etc. Badrummen är inte fullt tillgängliga då vissa har förhöjt golv, troligtvis från tidigare renovering. Vid en tidigare inventering noterades mögellukt från vissa badrum.

Bortsett från byte av ventilationssystem 2001 har fastigheten och lägenheterna inte genomgått någon större renovering, varpå behovet av att modernisera fastigheten och lägenheterna är stort. Fastigheten har idag förvaltningsmässiga brister där punkinsatser och provisoriska lösningar resulterat i stora underhållskostnader.

Förutom undermåliga stammar och bristfällig sophantering, finns behov av att renovera avlopp, vattenledningar, hissar, fönster, ytskikt och dra ny fastighetsel i lägenheter och allmänna utrymmen. Ombyggnationen innefattar även förebyggande insatser som nya gallerförråd, återinförande av internhiss samt energisparande åtgärder för ett långsiktigt perspektiv och ett hållbart ekonomiskt förvaltande.

På grund av det uttjänta plåttaket utfördes en omläggning av yttertaket 2017. Denna åtgärd var tänkt att ingå i den nu aktuella ombyggnaden, men de stora och återkommande vattenläckorna nödgade till en tidigareläggning av åtgärden.

Samrådsmöten med hyresgäster har genomförts i två omgångar (2017 och 2018) med representanter från AB Familjebostäder, den lokala samrådsgruppen och Hyresgästföreningen utan att man kunde enas om ett åtgärdsprogram. I och med att samråden inte ledde fram till en gemensam rekommendation att godkänna åtgärdsprogrammet var Familjebostäder tvunget att söka tillstånd till dessa hos Hyresnämnden. Efter ca fyra år erhöll bolaget tillstånd att genomföra föreslagna åtgärder.

TIDIGARE UTFÖRDA ÅTGÄRDER:

2001 Byte ventilationsaggregat

2017 Takrenovering

2017 Lokalombyggnad plan 3

Ärendet

Bolaget kan med projektet renovera och modernisera fastigheten Väktaren 37 och genom åtgärderna skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet med moderna bostäder som ska uppfylla förväntningar hos även kommande hyresgästgenerationer utifrån vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av ett boende. AB Familjebostäder äger och förvaltar största delen av fastigheten. Gatuplan nyttjas på servitutsavtal av Stockholms Lokaltrafik (SL).

Bolagets ytor i gatuplan omfattar två lokaler, trapphus och bostadskomplement. Längs Fridhemsgatan ligger en stor lokal som tidigare inrymt en restaurang. Lokalen har fönster ut mot Fridhemsgatan och ligger i direkt anslutning till den andra lokalen. Bristen på möjligheter till dagsljusinsläpp begränsar utbudet av potentiella hyresgäster och lokalerna kommer i samband med ombyggnationen att slås ihop.

Projektet omfattar i huvudsak stambyte, nya eller renoverade kök, nya badrum, ytskiktsrenovering i lägenheter, allmänna utrymmen och lokal, tvättstugerenovering, fönsterrenovering, nya gallerförråd, byte av fastighetens tekniska installationer samt installation av sopsug. Delar av våning 1, som tidigare uteslutande varit lokalytor, omvandlas till fem nya lägenheter. Hisschaktet som sedan 2009 nyttjas av Espresso House ska återställas till internhiss åt Keolis på våning 1.

Återflyttande hyresgäster erbjuds att välja mellan fyra nivåer för den egna bostadslägenheten (paket A, B, C och D). Lägenheter utan återflyttande hyresgäst renoveras med paket A.

PAKET A:

Kök

- Byte av vatten- och avloppstammar
- Byte av vattenlås
- Ny ettgreppsblandare till diskho
- Nytt stänkskydd av kakel
- Fullständig målning
- Nya takarmaturer
- Ny köksinredning inkl. mjukstängande lådor
- Nytt kylskåp och nytt frysskåp - rostfritt
- Inbyggd spiskåpa
- Inbyggd induktionshäll/ugn - rostfritt
- Inbyggd diskmaskin
- Inbyggd mikrovågsugn - rostfritt
- Parkettgolv alt. Klickgolv i linoleum
- Dimbar bänkbelysning
- Kulörval på bänkskiva, golv och köksluckor
- Val på handtag för luckor

Badrum

- Byte av vatten- och avloppsstammar
- Nya tätskikt
- Klinker med reglerbar golvvärme (som går på hyresgästens elabonnemang)
- Kakel
- Undertak- målas vitt
- Nytt porslin samt ommöblering för ökad tillgänglighet
- Tvättställskommod
- Större badrumsskåp med två spegeldörrar och belysning
- Dusch med glasdörrar (alt. badkar med draperiskena)
- Förberedelse för tvättmaskin
- Vägghängd torkställning
- Vattenburen handdukstork (som går på hyresgästens elabonnemang)
- Nya beslag
- Fönsterbyte där fönster finns
- Ny bredare badrumsdörr för ökad tillgänglighet
- Inbyggd dimbar takbelysning
- Eventuell nivåskillnad i golv tas bort om möjligt

- Där befintlig separat WC finns: golv likt badrum; väggar målas vita; stänkskydd vitt kakel.

Golvmaterial

- Hall - klinker vid ytterdörr, övrigt golv - parkett
- Kök - parkett alt. schackrutigt linoleum, tre kulörval
- Badrum - klinker
- Klädkammare + garderob - linoleummatta
- Parkett i övriga rum

PAKET B:

Kök

- Byte av vatten- och avloppstammar
- Byte av vattenlås
- Ny ettgreppsblandare till diskho
- Nytt stänkskydd av kakel
- Fullständig målning
- Nya takarmaturer
- Ny köksinredning inkl. mjukstängande luckor
- Nytt kylskåp och frysskåp - rostfritt
- Inbyggd spiskåpa
- Inbyggd induktionshäll/ugn - rostfritt
- Förberedelse för diskmaskin
- Förberedelse för mikrovågsugn
- Parkettgolv alt linoleummatta
- Dimbar bänkbelysning
- Kulörval på bänkskiva, golv och köksluckor
- Val på handtag för luckor

Badrum

- Byte av vatten- och avloppstammar
- Nya tätskikt
- Golv- oglaserat klinker utan golvvärme
- Väggar- blankt kakel
- Undertak- målas vitt
- Nytt porslin samt ommöblering för ökad tillgänglighet
- Tvättställskommod
- Större badrumsskåp med två spegeldörrar och belysning
- Draperiskena vid dusch/badkar
- Förberedelse för tvättmaskin
- Vägghängd torkställning
- Vattenburen handdukstork med elpatron installeras (som går på hyresgästens elabonnemang)
- Nya beslag (krokar, toalettppappershållare, handtag vid badkar)
- Fönsterbyte där fönster finns
- Ny bredare badrumsdörr för ökad tillgänglighet
- Utanpåliggande dimbar takbelysning

- Eventuell nivåskillnad i golv tas bort om möjligt
- Där befintlig separat WC finns: golv likt badrum; väggar målas vita; stänkskydd vitt kakel 50 x 150 mm.

Golvmaterial

- Hall - klinker vid ytterdörr, övrigt golv - parkett
- Kök - parkett alt. linoleummatta, tre kulörval
- Badrum - klinker Hexagon, tre kulörval
- Klädkammare + garderob - linoleummatta
- Parkett i övriga rum

PAKET C:

Kök

- Byte av vatten- och avloppstammar
- Byte av vattenlås
- Ny ettgreppsblandare till diskho
- Nytt stänkskydd av kakel
- Fullständig målning
- Nya takarmaturer
- Ny köksinredning inkl. mjukstängande luckor
- Nytt kylskåp och frysskåp - vit
- Inbyggd spiskåpa
- Fristående spis/ugn induktionshäll
- Förberedelse för diskmaskin
- Förberedelse för mikrovågsugn
- Linoleummatta
- Icke dimbar bänkbelysning

Badrum

- Byte av vatten- och avloppstammar
- Nya tätskikt
- Golv- oglaserat klinker utan golvvärme
- Väggar- blankt kakel
- Undertak- målas vitt
- Nytt porslin samt ommöblering för ökad tillgänglighet
- Tvättställ utan kommod
- Mindre badrumsskåp med spegel och belysning
- Draperiskena vid dusch/badkar
- Förberedelse för tvättmaskin
- Vägghängd torkställning
- Vattenburen handdukstork med elpatron installeras (som går på hyresgästens elabonnemang)
- Nya beslag (krokar, toalettpappershållare, handtag vid badkar)
- Fönsterbyte där fönster finns
- Ny bredare badrumsdörr för ökad tillgänglighet
- Utanpåliggande icke dimbar takbelysning

- Eventuell nivåskillnad i golv tas bort om möjligt
- Där befintlig separat WC finns: golv likt badrum; väggar målas vita; stänkskydd vitt kakel mm.

Golvmaterial

- Hall- klinker vid ytterdörr, övrigt golv - linoleummatta
- Badrum - klinker, oglaserat
- Vardagsrum - parkett
- Linoleummatta i övriga rum

PAKET D:

Kök

- Byte av vatten- och avloppstammar
- Byte av vattenlås
- Ny ettgreppsblandare till diskho
- Nytt stänkskydd av kakel
- Fullständig målning
- Nya takarmaturer
- Renoverad köksinredning
- Återbruk kyl/frys om krav på energiklass och ålder uppfylls
- Ny spiskåpa
- Fristående spis/ugn med induktionshäll
- Förberedelse för diskmaskin
- Linoleummatta
- Icke dimbar bänkbelysning

BADRUM

- Byte av vatten- och avloppstammar
- Nya tätskikt
- Golv: oglaserat klinker utan golvvärme
- Väggar: blankt kakel
- Undertak målas vitt
- Nytt porslin samt ommöblering för ökad tillgänglighet
- Tvättställ utan kommod
- Mindre badrumsskåp med spegel och belysning
- Draperiskena vid dusch/badkar
- Förberedelse för tvättmaskin
- Vägghängd torkställning
- Vattenburen handdukstork med elpatron installeras (som går på hyresgästens elabonnemang)
- Nya beslag (krokar, toalettpapershållare, handtag vid badkar)
- Fönsterbyte där fönster finns
- Ny bredare badrumsdörr för ökad tillgänglighet
- Utanpåliggande icke dimbar takbelysning
- Eventuell nivåskillnad i golv tas bort om möjligt
- Där befintlig separat WC finns: golv likt badrum; väggar målas vita; stänkskydd vitt kakel mm.

Golvmaterial

- Hall - klinker vid ytterdörr. Övrigt golv - linoleummatta
- Badrum – oglaserat klinker
- Vardagsrum - parkett
- Övriga rum - linoleummatta

ÖVRIGA ÅTGÄRDER, gäller samtliga paket

- Ny el-central med jordfelsbrytare, extra eluttag installeras
- Minst två datauttag i lägenhet (vardagsrum och hall)
- Övriga ytskikt (väggar, tak, snickerier) målas/tapetseras i hela lägenheten
- Fönster renoveras
- Byte från plast till trälistor
- Byte till enhetliga beslag
- Nya garderober
- Nya innerdörrar (befintliga glasdörrar renoveras)
- Ny lägenhetsdörr med nyckeltub och dörrkik

ALLMÄNNA UTRYMMEN, gäller samtliga paket

- Nytt golv i trapphallar på lägenhetsplan
- Hissbyte
- Ommålning trapphus och entré
- Porttelefon, kopplad till hyresgästs mobiltelefon
- Ny rörelsestyrd belysning
- Nya postboxar med gemensam placering, tidningsklämma vid lägenhetsdörr
- Nya entréportar
- Cykelrum kompletteras med låsmöjlighet för barnvagnar
- Nya lägenhetsförråd med stålgaller
- Nya armaturer med rörelsestyrd belysning
- Ytskiktsrening och nya maskiner i tvättstugan
- Ommålning källare

Då renoveringen är omfattande är det inte möjligt för hyresgäster att bo kvar under tiden arbetet pågår. Bolaget avser att erbjuda hyresgästerna följande möjligheter till evakuering:

- Tillfällig evakuering under ombyggnaden med återflytt till sin egen nyrenoverade lägenhet
- Tillfällig evakuering med återflytt till annan likvärdig eller mindre lägenhet inom samma fastighet.
- Permanent evakuering till likvärdig eller mindre lägenhet i fastigheten eller i AB Familjebostäders övriga bestånd.

Produktutformning

Plan 1-3 består av lokaler och plan 4-8 består av bostadslägenheter med fördelning enligt nedan tabeller.

Lägenhets- och lokalfördelning befintlig

Antal lght	Objektstyp	Antal [st]	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
56	2 RoK	40	9	0
BOA (kvm)	3 RoK	8	LOA (kvm)	BTA (kvm)
3 692	4 RoK	8	1 284	7 810
	Lokaler	9		

Lägenhets- och lokalfördelning efter ombyggnad

Antal lght	Objektstyp	Antal [st]	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
61	2 RoK	41	3	0
BOA (kvm)	3 RoK	9	LOA (kvm)	BTA (kvm)
4 107	4 RoK	11	794	7 810
	5 RoK	0		
	Lokaler	3		

Geografiskt område

Fastigheten är belägen på Drottningholmsvägen 24-28 och Fridhemsgatan 20-22, Kungsholmen. Idag har tunnelbanans blåa linje sin uppgång i gatuplanets hörn mot Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Utredningsbeslut	2010-12-07
Inriktningsbeslut	2014-03-25
Reviderat Inriktningsbeslut + Utbrutet Genomförandebeslut	2016-06-23
Rev. Utbrutet Genomförandebeslut	2016-11-15
Genomförandebeslut ombyggnad	Q1 2023
Byggstart	Q3 2023
Sista inflyttning	Q3 2025
Slutredovisning	Q4 2025

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 145 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2023-års penningvärde, januari månad.

Åtgärdsprogrammet är en ombyggnation som resulterar i en ny högre standard och ett nytt högre bruksvärde vilket innebär att en ny högre hyra kommer att förhandlas med Hyresgästföreningen region Stockholm.

Utöver kostnad för ombyggnationen tillkommer kostnader för tidigare utförda renoveringar som tak- och lokalrenovering.

I syfte att förhindra en negativ inverkan för återflyttande hyresgäster som kan leda till utflyttning har bolaget tagit fram evakueringsalternativ samt förslag till hyresrabatterning.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets Miljö- och energiplan samt miljöpolicy. Allt byggmaterial kommer bedömas enligt Byggvarubedömningen.

PROJEKTRISKER

Följande risker har identifierats och beaktats:

- **Hög inflation.** Inflationstakten och byggkostnadsindex väntas fortsätta öka. Indexreglering är behandlat i upphandling och följs upp löpande under produktion.
- **Materialhantering.** Arbete på Fridhemsgatan/Drottningholmsvägen kan bli en utmaning då de hårt trafikerade gatorna utgör en nodpunkt för Stockholms kollektivtrafik. I upphandlingsskedet har krav ställts på entreprenör att denna ska ha erfarenhet av produktion med liknande förutsättningar gällande trafikläge.

- Kvarvarande verksamhet. Hyresgäst Keolis håller sin verksamhet igång under renoveringen vilket kommer att innebära störningar för deras verksamhet såsom ljud och kortare avstängningar av el och vatten. Kan innebära ersättning för deras verksamheter.

Kommunikation

Kommunikation med bolagets hyresgäster, lokalhyresgäster och närboende sker löpande före och under ombyggnadstiden. Dialog förs även med berörda aktörer i staden, myndigheter och entreprenörer enligt stegen i ombyggnadsprocessen.

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 centralt och attraktivt läge i staden vilket gör att risken för vakanser är mycket låg. Vidare är det nära till offentlig och kommersiell service, samt promenadavstånd till vatten och grönytor. Det mycket attraktiva läget ger ett högt värde i fastigheten.

Målet för ombyggnationen är att skapa en långsiktig och hållbar förvaltning. Renoveringen kommer innebära en standardhöjning som moderniserar fastigheten vilket möjliggör att fastighetens förvaltning kan fortlöpa på ett affärsmässigt sätt.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)