



KONTAKT

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

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders underhållsåtgärder av bostäder i Bjurö 1, Farsta strand

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för underhållsåtgärder av Bjurö 1, som omfattar 368 bostäder och 22 lokaler till en total projektkostnad om 84 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 Bjurö 1 och genom åtgärderna skapa ökad trygghet för hyresgäster samt bidra till en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Källarutrymmena har idag behov av omfattande underhåll varpå bolaget kommer genomföra ett trygghetspaket samt renovera liggande stammar.

### Bakgrund

Fastigheten Bjurö 1 i Farsta Strand uppfördes av Svenska Bostäder och stod färdigt år 1964. I samband med ett köp av flera fastigheter i Farsta Centrum, Farsta Strand, Fagersjö, Gubbängen och Tallkrogen övertog AB Familjebostäder fastigheten 2009. Fastigheten består av fem huskroppar med 368 bostäder och 22 lokaler varav 12 är kommersiella lokaler. Fastighetens källarutrymmen har idag behov av omfattande underhåll varpå bolaget kommer genomföra ett trygghetspaket samt renovera liggande stammar.

## TIDIGARE UTFÖRDA ÅTGÄRDER:

2007 Stambyte av vertikala stammar

2010 Klimatskalsåtgärder

2013 Utbyte av värmesystemet

## Ärendet

Bolaget kan med projektet renovera och modernisera fastigheten Bjurö 1 och genom åtgärderna skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Samtliga lägenhetsförråd ska byggas om och invändiga liggande dag- och spillvattenstammar ska relinas. Husgrunden kommer att grundmurisoleras och dräneras. Projektet ska slutföras senast 2026-03-31.

Följande underhållsåtgärder ingår i projektet:

- Lägenhetsförråd av trä byts ut till förrådsväggar av stål nät
- Skalskydd med brytförstärkta källardörrar
- Ny rörelsestyrd belysning i förrådsutrymmen/källarutrymmen
- Nytt låssystem med elektroniska nycklar till källarens allmänna utrymmen.
- Målning av väggar och tak i källarutrymmen
- Nya belysta utrymningsskyltar
- Relining av liggande spill- och dagvattenstammar i källarplan
- Porttelefon i entréer
- Dränering av grundmursisolering utvändigt
- Byte av samtliga radiatorer i källarutrymmen
- Ny isolering av befintligt rörstråk i källarplan
- Nytt akustiskt undertak i entréerna
- Ny belysning i trapphus och entréer
- Tillskapande av ny tvättstuga
- Ny maskinpark och nya ytskikt i befintliga tvättstugor

## Geografiskt område

Fastigheten är belägen i Farsta strand på Nordmarksvägen 1-29



## Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Styrelsebeslut Genomförande	Q1 2023
Byggstart	Q2 2023
Färdigställt	Q4 2025
Produktionstid	30 Månader
Styrelsebeslut Slutredovisning/avslut	Q1 2026

## Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 84 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2023-års penningvärde, januari månad.

## Kvalitetssäkring

### MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets Miljöprogram. Allt byggmaterial bedöms enligt Byggsvarubedömningen.

### 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. Dialogprocessen hanteras enligt AB Familjebostäders och hyresgästföreningens ramavtal för säkerhetspaket.

## **Rapportering**

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

## **Bolagets analys och bedömning**

Genom projektet bidrar bolaget till att öka trygg och säkerheten för hyresgästerna, samt bidrar till sänkta drifts- och reparationskostnader.

När stambyte av horisontella stammar genomfördes i fastigheten ingick inte byte eller renovering av liggande spill- och dagvattenstammar varför behovet av stamrenovering kvarstår. Valet att relina stammarna motiveras av att de tekniska förutsättningarna inom just denna fastighet tillåter detta. Förfarandet innebär att tiden för utförandet förkortas, att kostnaden minskar samt att koldioxidutsläppet blir mindre än vid ett reguljärt stambyte.

## **Bilageförteckning**

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)