



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders underhållsåtgärder av bostäder i Krällinge 1, Tensta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för underhållsåtgärder av Krällinge 1, som omfattar 157 bostäder och 14 lokaler till en total projektkostnad om 109 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 ta de första stegen mot att renovera och modernisera fastigheten Krällinge 1. Underhållsåtgärderna i detta inledande skede genomförs för att åtgärda akuta brister innan det större ombyggnadsprojektet startar, då ett helhetsgrepp kommer tas kring byggnaderna. Projektet omfattar 157 bostäder och 14 lokaler till en total projektkostnad om 109 mnkr. Projektet har som utgångspunkt att i första hand bevara och återbruka de byggnadsdelar som berörs av renoveringen. Vid inventering av fastigheten har det visat sig att fönster och balkonger behöver bytas ut.

Bakgrund

Krällinge 1 byggdes år 1967 som en del av miljonprogrammet. Fastigheten består av två lamellhus om tre respektive sju våningar och innefattar totalt 157 lägenheter och 14 lokaler varav sex kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen på Krällingegränd 21 -53 i Tensta och är gulklassad, vilket innebär att fastigheten är av betydelse för stadsbilden samt har ett visst kulturhistoriskt värde.

Byggnaderna är i stort behov av underhåll, vilket delvis har avspeglats i höga reparationskostnader för provisoriska lösningar. Projektet är tillsammans med Hämringe 1 och Tensta 4:11 en del av AB Familjebostäders utvecklingsprojekt i övre Tensta. Det föreligger ett akut behov av vissa underhållsåtgärder för Krällinge 1 som behöver utföras innan utvecklingsprojektet i sin helhet startar.

FASADER

Fasaderna har genom åren åtgärdats provisoriskt genom nedknackning och lagning där puts rasat ned och risk för tredje man har förelegat. Åtgärderna har varit akuta.

BALKONGER

Skador orsakade av armeringskorrosion återfinns på i stort sett samtliga undersökta balkonger. Ett flertal balkonger har även indikationer på vattengenomträngning. Rekommendationen har varit att utföra en s.k. *skyddsskrotning* av balkongerna innan renoveringen. Skyddsskrotningen är påbörjad och eventuellt måste enstaka balkonger stängas av, på grund av bristande bärighet. Balkongplattorna har även uppnått sin tekniska livslängd.

FÖNSTER

Fönsterinventeringen visar att befintliga fönster är i mycket dåligt skick. De har i stor utsträckning rötskador på karmbottnarna, och är generellt skeva och otäta. Spanjoletter och handtag är mycket slitna och glappar i stor omfattning, vilket påverkar såväl handhavande som energiförbrukningen negativt. Vissa fönsterpartier har torrsprickor och balkongpartierna är bristfälligt isolerade. Att renovera de befintliga fönstren är mycket omständligt, kostnadsdrivande och innebär lång byggtid i respektive lägenhet. Det är därutöver svårt att återmontera ett gammalt fönster och uppnå ett fullgott resultat då bågar och karmar slits in i den position de suttit i 55 år. Det är mycket svårt att hitta reservdelar till dessa. Även om fönstren skulle renoveras konstaterades vid inventeringen att de i så fall skulle behöva bytas ut inom 15-20 år.

En renovering med en kompletterande isolerruta ger visserligen goda energivärden, men kostnaden samt fönstrens begränsade resterande livslängd gör att ett bevarande inte är ekonomiskt försvarbart. Utöver de tekniska förutsättningarna är befintliga fönster tunga och svårhanterliga för hyresgästerna och ett kompletterande isolerglas innebär att de blir ännu tyngre. Det kommer att krävas tätare serviceintervaller och rendera i betydligt fler felanmälningar, vilket är kostnadsdrivande i förvaltningshänseende.

Befintliga fönsters ytterbågar är sedan tidigare utbytta till aluminium och därmed förvanskade. Glaset består av s.k. *floatglas*, vilket inte ger samma spegling och karaktär som originalglaset. Detta sammantaget medför att argumenten för att låta befintliga fönster vara kvar ur en antikvarisk synvinkel försvagas.

Ett nytt fönster ger goda energivärden, ökad komfort för boende samt att de går att få med solreducerande- och bullerdämpande egenskaper. En annan anledning som talar starkt för fönsterbyte är att det ska utföras i samband med fasadrenovering med tilläggsisolering där

fönstrets position kan flyttas. Dessutom får man ny puts i direkt anslutning till fönstret vilket blir både estetiskt snyggt och tekniskt bra för tätt klimatskal.

Befintliga fönster kan demonteras för återbruk alternativt rivs och delas upp i fraktioner. Glas smälts och blir till nytt glas. Karmar och bågar av trä går till träflis och används som bränsle för att producera ny energi eller skapa nya träprodukter. Aluminiumbågar går till metallåtervinning och smälts om till ny råvara.

TAK

Taken läcker vilket har orsakat fuktskador på vindsutrymmet. Frånluftsfläktarna på taket har uppnått sin tekniska livslängd och byts idag ut allt eftersom de havererar. Vissa akuta underhållsåtgärder som att laga otäta takluckor samt skyddsskrotning av balkonger har redan påbörjats.

Ärendet

Bolaget kan med projektet ta de första stegen mot att renovera och modernisera fastigheten Krällinge 1 med mål att skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet och minskad energiförbrukning.

Underhållsåtgärderna i detta inledande skede genomförs för att åtgärda akuta brister innan det större ombyggnadsprojektet startar, då ett helhetsgrepp kommer tas kring byggnaderna. Åtgärder i detta skede är avgränsade till fasad, fönster, balkonger och tak. Dessa åtgärder planeras under 2024 respektive 2025. Kostnaderna fördelas därmed på två år.

Bolaget återkommer till styrelsen för beslut avseende den större ombyggnationen.

PLANERADE ÅTGÄRDER I DETTA PROJEKT:

- Fasader isoleras, putsas och färgas om.
- Punktvis takrenovering
- Nya fönsterdörrar och fönster
- Nya balkonger och balkongplattor. Balkongskärmar renoveras och kompletteras
- Skärmtak renoveras/byts ut vid behov

Geografiskt område

Fastigheten ligger på adresserna Krällingeväg 21-53 i Tensta.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Genomförandebeslut	Q3 2023
Byggstart	Q2 2023
Färdigställt	Q4 2025
Slutredovisning/avslut	Q4 2025

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 109 mnkr inklusive moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2023-års penningvärde, maj månad.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet har som utgångspunkt att i första hand bevara och återbruka de byggnadsdelar som berörs av renoveringen. Vid inventering av fastigheten har det visat sig att fönster och balkonger behöver bytas ut. Även fasaden har stora brister då den tidigare har ”lappats och lagats” i

omgångar och kommer att tilläggsisoleras, putsas och målas om. En miljöinventering kommer att genomföras under hösten 2023.

ENERGI

Uppskattad energibesparing för åtgärderna ligger på minst 23 % och resultatet kommer att följas upp under projektets gång. Projektets energimål ska vara i linje med bolagets övergripande energiplan innebärande att projekten ska ta fram förslag på åtgärder som ger 30-50 % i minskad energianvändning. När det stora projektet genomförts kommer projektet ha uppnått en energibesparing på över 30 %.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats. Arbetet kräver plusgrader vilket medför att arbetet kommer att delas upp i två perioder. Hyresgästerna kan bo kvar under projektet men påverkas då balkongerna kommer vara avstängda under perioder samt att fasadställning kommer installeras. Information om åtgärderna kommer gå ut i god tid.

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

Fastigheten är i mycket dåligt skick och i stort behov av renovering. Att i ett första läge, innan projektet *Utveckling övre Tensta* startar, åtgärda fastighetens klimatskal är nödvändigt. Genom projektet främjar bolaget förvaltningsbarheten av fastigheten samt bidrar till att sänka drift- och reparationskostnaderna.

Åtgärderna som presenteras i ärendet kommer att bidra till minskad energiförbrukning, sänkta underhålls- och fastighetskostnader samt höja fastighetens standard och öka dess värde. Det kommer även trygga boendemiljön för hyresgästerna.

Projektets målsättning är att modernisera och förnya de byggnadsdelar som har nått sin slutålder samt att ”nollställa” underhållsbehovet för fasad, fönster, tak och balkonger.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)