



KONTAKT

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

Reviderat genomförandebeslut, underhållsåtgärder i Hattsvampen 1, Tallkrogen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande av underhållsåtgärder i Hattsvampen 1, som omfattar 84 bostäder och 17 lokaler till en total, reviderad, projektkostnad om 74,9 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

Fastigheten Hattsvampen 1 i Tallkrogen uppfördes av Svenska Bostäder under 1950-talet och består av två huskroppar innehållande 84 lägenheter, 18 lokaler samt garage. År 2009 förvärvades fastigheten av AB Familjebostäder och bolaget planerade genomföra klimatskalsåtgärder, dränering samt markupprustning i form av bland annat ny lekplats och gemensamma uteplatser. Detta genomfördes endast på grannfastigheterna, varpå behovet kvarstår för Hattsvampen 1. Inga fasadåtgärder har utförts sedan husen byggdes.

Under 2022 genomfördes byte av liggande stammar, trygghetspaket installerades och dränering utfördes. Fastigheten är dock i fortsatt behov av energiminskande åtgärder i form av energifönster, tilläggsisolering av fasad samt installation av nytt ventilationssystem.

Ärendet

Bolaget har genom projektet säkerställt en långsiktigt bra förvaltningsfastighet med minskad energiförbrukning.

Utredningen som låg till grund för projektet visade på stora värme- och energiförluster i anslutning till bjälklagskanterna, varför fasaderna behöver tilläggsisoleras. Fasader har tilläggsisolerats med 80 cm mineralull och 2 cm tjockputs. För att behålla fasadernas befintliga utseende med ett smygdjup på 10 cm samt erhålla nytt bygglov har nya fönster placerats 10 cm längre ut i fasad.

Inventeringen av fönstren visade på ett stort behov av renovering. Fönster i badrum var bytta sen tidigare och ersätts inte i detta projekt, medan entrédörrar och trapphusfönster har renoverats. För att klara energieffektiviseringskraven och minska energiutsläppet, samt sänka bullernivån i lägenheterna har befintliga fönster byts ut till nya energifönster. Fönstren är gestaltningsmässigt tidstypiskt utförda med karmyttermått, fönsterbågar och glasyta likt ursprungliga, där samtliga mått har verifierats och godkänts i bygglovet. För att minska avfallsmängden har glaset i befintliga fönster skickats till återvinnig.

Befintlig ventilation byggs om från självdrag till en frånluftsvärmepump (FX) för att minimera energianvändningen. Lokalerna får FTX-ventilation. För att kompensera den förlust av yta som sker i och med tilläggsisoleringen, görs en pågjutning av balkongplattan. Balkongerna får även ny balkongplåt på befintliga stommar. Gårdarna i fastigheten ska finplaneras och uppgraderas med ny tillgänglighet till entréerna, nya växter och utemöbler. Fastigheten är klassad som högriskfastighet enligt Stockholm stads skyfallsutredning, vilket beaktas i samband med återstående uppgradering av gårdarna.

Utförda åtgärder i detta projekt:

- Tilläggsisolering av fasader
- Fönsterrenovering/fönsterbyte
- Balkongrenovering
- Nytt ventilationssystem
- Takrenovering

Återstår att göra i projektet

- Finplanering av utemiljön

Geografiskt område

Fastigheten Hattsvampen 1 är belägen på Torögatan 2-30 i Tallkrogen. I området finns flerbostadshus och villor, de flesta byggda på 40- och 50-talet. Femtitalshusen går att känna igen på den enkla arkitekturen där inspiration hämtats från 30-talets funkisstil.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Utredningsbeslut	Q1 2022
Inriktningsbeslut	Q1 2022
Genomförandebeslut	Q1 2023
Byggstart	Q2 2023
Reviderat genomförandebeslut	Q3 2024
Slutredovisning	Q1 2025

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 74,9 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2024-års penningvärde, maj månad.

I genomförandebeslutet 2023 var det inräknat ändrings- och tillägsarbeten på 4,4 mnkr. Förändringar och tillägg så som sanering av koksaska på vind, installation av FTX-ventilation i lokaler, relining av ventilationskanaler och utökade markarbeten i form av bänkar, bord, planteringslådor och två nya parkeringsplatser, har gjort att tidigare avsatta medel inte räcker.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

Genomförandebeslut 2023-03-07 (64,8 mkr)

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet kommer följa AB Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial bedöms enligt Byggvarubedömningen.

PROJEKTRISKER

Då projektet är i sluttampen har alla väsentliga risker hanterats.

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

Genom projektet stärker bolaget förvaltningsmöjligheterna av fastigheten samt bidrar till sänkta drift- och reparationskostnader. Åtgärderna som presenteras i ärendet kommer bidra till minskad energiförbrukning samt sänkta underhålls- och fastighetskostnader relaterade till fastighetens klimatskal.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)