



KONTAKT

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

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

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Att godkänna slutredovisningen för underhållsåtgärder inom fastigheten Krällinge 1.

Chris Österlund
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder har med projektet, Krällinge 1, renoverat och moderniserat bostäder för att åtgärda akuta brister på fasad, tak, fönster och balkonger. Projektet omfattade renovering av en fastighet innehållandes 157 bostäder och 6 kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om 80 mnkr inkl. moms.

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 6 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 var i stort behov av underhåll, vilket delvis avspeglade sig i höga reparationskostnader för provisoriska lösningar. Projektet var tillsammans med Hämringe 1 och Tensta 4:11 en del av AB Familjebostäders utvecklingsprojekt i övre Tensta. Det förelåg ett akut behov av vissa underhållsåtgärder för Krällinge 1 som behövde utföras innan utvecklingsprojektet i sin helhet startade.

Ärendet

Projektet omfattade renovering av fasad, tak, fönster och balkonger i syfte att skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet och minskad energiförbrukning.

Projektets utgångspunkt har i första hand varit att bevara och återbruka de byggnadsdelar som berörs av renoveringen. Vid inventering av fastigheten visade det sig dock att fönster och balkonger behövde bytas ut.

Genom de utförda åtgärderna i form av fönsterbyte, byte av balkongplattor, renovering av balkongskärmar samt tilläggsisolering och omputsning av fasaderna har det långsiktiga underhållsbehovet för dessa byggnadsdelar reducerats och i praktiken nollställt.

UTFÖRDA ÅTGÄRDER:

- Isolering, putsning och omfärgning av fasader.
- Punktvis renovering av tak samt utbyte av tak på fläktrum.
- Utbyte av fönsterdörrar och fönster.
- Nya balkonger och balkongplattor samt renovering av balkongskärmar.
- Renovering av skärmtak.

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)
1 RoK	6
2 RoK	26
3 RoK	81
4 RoK	44
Totalt	157

Geografiskt område

Fastigheten är belägen på adresserna Krällingegränd 21–53 i Tensta.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Genomförandebeslut Styrelse	2023-10-17
Byggstart	2024-03-06
Färdigställt	2025-09-02
Slutredovisning/avslut	2026-10-20

Kvalitetssäkring

PRODUKTION

Projektet startades under Q1 2024 och slutfördes under Q3 2025

EKONOMI

Projektets slutkostnad uppgick till 80 mnkr inkl. moms, vilket är 30 mnkr under den investeringsram som beslutades i genomförandebeslutet.

Den positiva kostnadsavvikelsen förklaras av lägre inkomna anbud än beräknat, av att delar som enligt ursprunglig plan skulle rivas och byggas om kunde bevaras samt att bidrag erhöles från Trafikverket.

MILJÖKRAV

Projektet har tagit hänsyn till AB Familjebostäders miljö- och energiprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen.

ERFARENHETSÅTERFÖRING

Under projektets genomförande har flera erfarenheter och lärdomar identifierats. Fastighetens läge och närheten till E10 innebar att projektet kunde söka bidrag från Trafikverket i och med att nya ljudisolerade fönster sattes in. Vidare identifierades under projektets gång ett behov av att ändra den ursprungliga lösningen för fönstermontaget. Den befintliga konstruktionen bedömdes inte klara belastningen om fönstren flyttades ut i fasadliv, vilket ursprungligen planerats för att skapa en harmonierande anslutning till den nya fasadisoleringen. Detta medförde att ändringslov behövde sökas och att de nya fönstren i stället monteras med en djupare fönstersmyg än de befintliga. Ändringen påverkade projektets tidplan.

En positiv erfarenhet är samtidigt att de befintliga skärmväggarna vid balkongerna kunde bevaras i stället för att rivas och ersättas, vilket var den ursprungliga planen. I samband med framtagandet av bygghandlingarna bedömdes skärmväggarna kunna behållas och renoveras vilket innebar att en mer omfattande åtgärd kunde undvikas samtidigt som resurser sparades.

Erfarenheterna från projektet har lyfts inom ombyggnadsenheten i syfte att sprida lärdomar och bidra till erfarenhetsåterföring i kommande projekt. Regelbundna avstämningar med berörda enheter inom bolaget har också genomförts för att säkerställa att relevant information och identifierade lärdomar har kommunicerats och kunnat tas tillvara i verksamheten.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

Genomförandebeslut 2023-10-17 (109 mnkr)