



Punkt 25
på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
3 mars 2009

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter i
Stockholm AB

Förslag till genomförandebeslut ang ombyggnad av fastigheten Lådkameran 1 – Bandhagshemmet

Bakgrund

Socialtjänstförvaltningen har under en längre tid diskuterat frågan om en upprustning av Bandhagshemmet eller att flytta verksamheten till andra lokaler.

En projektering av fastigheten gjordes under 2007. Kostnaden uppskattades då till 45 miljoner kronor exkl moms.

Eftersom socialtjänstförvaltningen vid detta tillfälle förklarade att de inte hade ekonomiska resurser att rusta upp den befintliga fastigheten har bolaget anpassat underhållet till i huvudsak felavhjälplande underhåll i avväktan på en mer permanent lösning för fastigheten.

Enligt tidigare hyresavtal t o m 2006 ansvarade socialtjänstförvaltningen för underhållet samt mark och trädgårdsskötsel. Det innebar bl a att socialtjänstnämnden svarade för allt löpande och periodiskt underhåll avseende ytskikt, all reparation och nyanskaffning av vitvaror och för alla golv, dock ej våtrummen.

Socialtjänstnämnden var också ansvarig för alla myndighetskrav som krävdes för verksamhetens användning, t ex brandlarm.

Fr o m det nya hyresavtalet/ramavtalet är detta ett ansvar för Micasa Fastigheter.

Bandhagshemmet

Bandhagshemmet, fastigheten Lådkameran 1, består av två tvåvåningsbyggnader i kv Lådkameran, Skeppstavägen 1-3 i Bandhagen. Fastigheten byggdes år 1965. Den totala arean är 3 237 kvm och innehåller idag 68 lägenheter/rum.



Fastigheten består av två huskroppar med boenderum och kontor i den ena och boenderum samt matsal och kök i den andra. I boenderummen finns toalett och handfat, dock ej pantry eller kokskåp. I huset finns gemensamma utrymmen som dusch i källaren, tvättstuga samt aktivitetsrum med tillgång till biljard och styrketräning.

Under 2002/2003 byggdes matsalen och köket om för ca 5 miljoner kronor och uppfyller idag de önskade kraven.

Verksamhet

I fastigheten bedriver idag socialtjänstförvaltningen ett stödboende för hemlösa kvinnor och män med beroendeproblem och/eller psykiska funktionshinder. Bandhagshemmet har idag 62 dygnetruntplatser på institution samt 21 träningslägenheter och 7 platser i kollektivboende.

Projekteringen

Vid projekteringen framkom ett stort antal brister i fastigheten som måste åtgärdas – både i form av underhåll av befintliga installationer men även åtgärder för att förbättra tillgängligheten, arbets- och boendemiljön.

Byggnaderna uppfyller på ett flertal punkter inte ställda myndighetskrav såsom gällande brandkrav avseende brandcellsindelning och brandalarm samt krav på ventilation och arbetsmiljö.

Bland annat måste hissar installeras, fönstren måste bytas och troligen även stammarna. Därutöver krävs ny ventilation, nya ytskikt och nya golv.

Alt 1 Förslag till ombyggnad

Micasa Fastigheter har under 2008 kompletterat den tidigare projekteringen av Bandhagshemmet.

Projektkostnaden bedöms uppgå till drygt 64 mkr exkl moms (kalkyl 2009-02-11), inkl byggherrekostnader samt oförutsedda kostnader. Kostnaden för evakuering tillkommer.



Program

Förslaget till ombyggnad innehåller bl a följande:

- Ny ventilationsanläggning, medför bland annat att nya utrymmen måste skapas på taket, ny takkonstruktion, och i utgrävda källarutrymmen
- Nytt tappvattensystem installeras
- Stambyte utförs
- Nytt värmesystem
- Nytt brandlarm
- Hissar installeras i bågge husen
- Samtliga ytskikt åtgärdas
- Entréer och glaspartier byts
- Fasader och utvändiga plåtdetaljer måste ses över och troligtvis bytas
- Ny parkanläggning och belysning i samband med att grundmurar isoleras

Förnyat bygglov finns och gäller till och med 2009-05-23.

Evakuering

Vid en upprustning av fastigheten krävs en evakuering av verksamheten och de boende. En möjlighet är att ställa upp paviljonger i närheten av Bandhagshemmet.

Ekonomi

Kostnaden för ombyggnaden uppskattas till 64 056 000 kronor exkl moms.
Kostnader för evakuering tillkommer.

Med anledning av att ett flertal av de åtgärder som krävs bottnar i ett bristande underhåll föreslås att Micasa bekostar den del som avser bristande underhåll och socialtjänstförvaltningen den del som avser standardhöjning eller ombyggnad p g a av anpassning till verksamhetens behov och önskemål, t ex hissar och pantry.

Fördelningen mellan parterna föreslås bli följande:

Micasa Fastigheter:	32 400 000 kronor
Socialtjänstförvaltningen:	31 656 000 kronor



Hyran uppskattas till 3,1 mkr plus ett ombyggnadstillägg år 1 motsvarande 2,3 mkr, dvs totalt 5,4 mkr år 1. Per plats innebär detta en kostnad på 81 800 kronor. Avkastningen i detta alternativ beräknas till 5,6 procent (bilaga 1).

Alt 2 – Ombyggnad av Bandhagshemmet plus tillbyggnad

Alternativ 2 innebär en ombyggnad enligt ovan samt en påbyggnad med en våning på respektive hus. I samband med projekteringsarbetet har bolaget undersökt möjligheten att bygga på en våning på respektive hus (bilaga 3). En påbyggnad skulle innebära ett tillskott på 31 platser till en kostnad om 22,6 mkr exkl moms. Det innebär ca 730 000 kronor per lägenhet.

Sammantaget skulle en ombyggnad plus en påbyggnad innebära ca 100 platser. Hyran för detta alternativ uppgår till 4,3 mkr plus ett ombyggnadstillägg år 1 på 3,4 mkr, totalt 7,7 mkr. Kostnaden per plats i detta alternativ uppgår till 77 600 kr år 1. Avkastningen i detta alternativ beräknas till 6,3 procent (bilaga 2).

Ur ett ekonomiskt perspektiv anser Micasa Fastigheter att en påbyggnad av fastigheten är att föredra. 31 platser för en totalkostnad av 22 mkr exkl moms är ekonomiskt mycket fördelaktigt och det är svårt att få fram platser någon annanstans till samma kostnad. Nuvarande bygglov ger också denna möjlighet, varför detta alternativ inte innebär någon större försening av projektet.

Bolaget har fört samtal med Socialtjänstförvaltningen som anfört att de inte anser det lämpligt att bygga ut Bandhagshemmet med ytterligare 31 platser, varför detta alternativ inte är aktuellt.



Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att uppdra åt VD att genomföra erforderlig upphandling av entreprenader för ombyggnad av Lådkameran 1, inom redovisad ekonomisk ram, under förutsättning av beslut och beställning från socialtjänstförvaltningen, för senare redovisning till styrelsen.

Stockholm 2009-02-17

Anders Nordstrand
VD

Bilagor

1. Kalkyl dat 2009-02-19
2. Kalkyl dat 2009-02-19
3. Förslag till planlösning för påbyggnad dat 2008-10-08
4. Ritning dat 2008-12-22

7159 Lådkameran 1

Ombyggnad av hela fastigheten, behandlingshem

Rev. 20090212

Före och efter ombyggnad

Träpunkt	Bostäder, antal	Lokaler, antal	BOA, kvm	LOA, kvm	Ovrig area (inkl ej hyres- bärande)	HY/A, kvm	Total hyra	Befintlig kapitalskuld	Anskaffnings- värde	Bokfört restvärde
Före	0	1	0	3237	0	3 237	3 134 000	0	16 654 073	15 143 373
Projektet	0	0	0	0	0	0	1 684 891	22 159 200	31 656 000	31 656 000
Efter	0	1	0	3 237	0	3 237	4 818 891	22 159 200	48 310 073	46 799 373
Efter / kvm							1 489	6 846	14 924	14 458

Prognos -09 före ombyggnad

	Kkr	Kr/kvm	Kr/kvm	Kkr	Kr/kvm
Hyresintäkter, bost	0	0	0	0	0
Hyrestillägg					
Hyresintäkter,lok	3 134	968	968	1 685	521
Drift- och uhåll+adm	1 230	380	380	3 134	968
Tomträttsavgåld	-	148	46	1 133	350
Fastighetsskatt	-	0	0	148	46
Driftnetto	1 756	542	542	0	0
Räntekostnader	-	0	0	3 538	1 093
Räntebidrag					
Betalnetto	1 756	542	542	853	264
Avskrivning, 2%	-	333	103	0	0
Resultat	1 423	440	440	2 685	829
Avkastningsvärde	5,90%	29 762	9 194	966	298
Bokfört restvärde		15 143	4 678	46 799	14 458
			Ny belåning	3,85%	

Atgärder/kommentarer

Nyckeltal:	Tkr	Avkastning%
Avkastning på total investering (Hyresökning + sänkt DoU)	1 782	5,6%
Avkastning på nytt bokfört värde (Nya driftnetton)	3 538	7,6%
* Ombyggnaden påverkar inte grundhyresnivån i ramavtalet.		
* Ombyggnadskostnaden beräknas till 31 656 tkr exkl moms och exkl eftersatt underhåll.		
* Ramavtalet gäller; ombyggnadstillägget baseras på 31 656 tkr.		

7159 Lådkameran 1
Ombyggnad av hela fastigheten med tillbyggnad, behandlingshem

Omhyggnad av hela fastigheten med tillbyggnad, behandlingshem

Rev. 20090212

Prognos -09 före ombyggnad		Utfall efter ombyggnad	
	Kkr	Kkr/kvm	Kkr/kvm
Hyresintäkter, bost	0	0	0
Hyrestillägg		Hyresintäkter, bost	0
Hyresintäkter,lok	3 134	Hyrestillägg; genomsnitt är 1-30	2 547
Drift- och uhåll+adm	1 230	Hyresintäkter,lok	4 322
Tomträttsavgåld	148	Drift- och underhåll+adm	1 479
Fastighetsskatt	0	Tomträttsavgåld	193
Driftnetto	1 756	Fastighetsskatt	0
Räntekostnader	0	Driftnetto	5 196
Räntebidrag	0	Räntekostnader (ny+bef)	1 462
Betalnetto	1 756	0 Räntebidrag BU~0,0 Mkr	0
Avskrivning, 2%	333	Betalnetto	3 734
Resultat	1 423	103 Avskrivning, 2%	1 418
		440 Resultat	2 316
Avkastningsvärdé	5,90%	9 194 Avkastningsvärdé	88 068
Bokfört restvärdé	15 143	4 678 Nytt bokfört värdé	69 399
		Ny beläning	3,85%

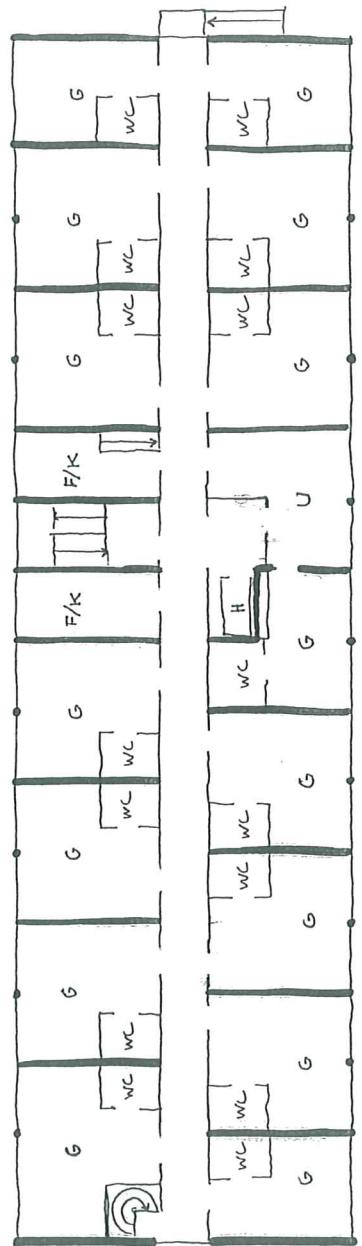
Ätgärder/kommentarer	Nyckeltal:	Tkr	Ärvästning %
* Ombyggnaden påverkar inte grundtyresnvån i befintlig area	Avkastning på total investering (Hyresökning + sänkt Dou)	3 440	6,3%
* Ny tillkommande vänning på ca 990 kvm hyrs ut till 1200 krf/kvm			
* Ramavtalet gäller; ombyggnadstillägget baseras på 47 848 tkr.			
* Ombyggnads kostnader beräknas till 54 256 tkr exkl moms exkl eftersatt underhåll.	Avkastning på nytt bokfört värde (Nya driftnetton)	5 196	7,5%

八九二十一

- Ändrade kommentarer.**

 - * Ombyggnaden påverkar inte grundhyresnivån i befintlig area
 - * Nytt kommande värning på ca 990 kvm hyrs ut till 1200 kr/kvm
 - * Ramavtalet gäller; ombyggnadstilläget baseras på 47 848 tkr.
 - * Ombyggnadsstrohaden beräknas till 54 256 tkr exkl moms
exkl eftersatt underhåll.

15st GÄSTRUM, 20 -31 m²
 2 st FRD ALT KONTOR, 14 m²
 1 st UPPEHÄLLSRUM, 22 m²

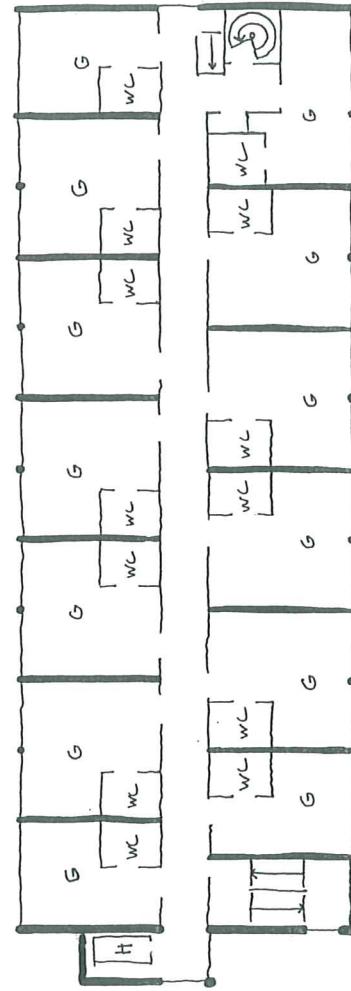


HUS.B

Förslag till planläggning för påbyggnaden
 "Full tillgänglighet"

G = GÄSTRUM.
 wc = WC DUSCH
 U = UPPEHÄLLSRUM
 F/K = FÖRTRÄP ALT KONTOR
 H = HISS

13st GÄSTRUM, 21 - 29 m²



0 1 2 3 4 5 meter

KV. LÄDKAMERAN 1
 Skiss rumsindelning för
 tillbygd varning

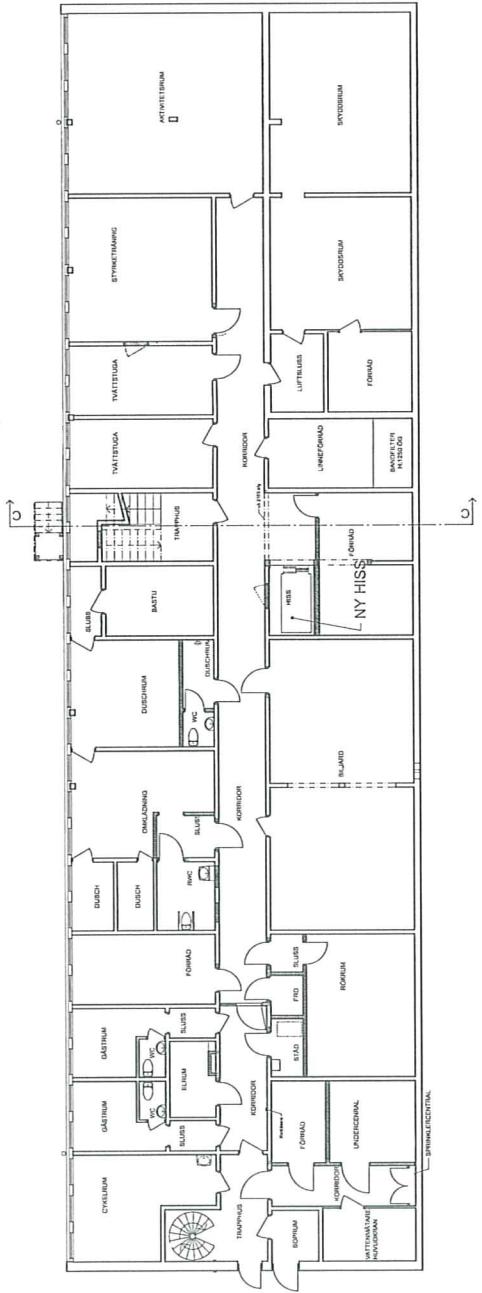
2008-10-08 Skala 1:200
 SÖDERGRUPPEN arkitekter

HUSA

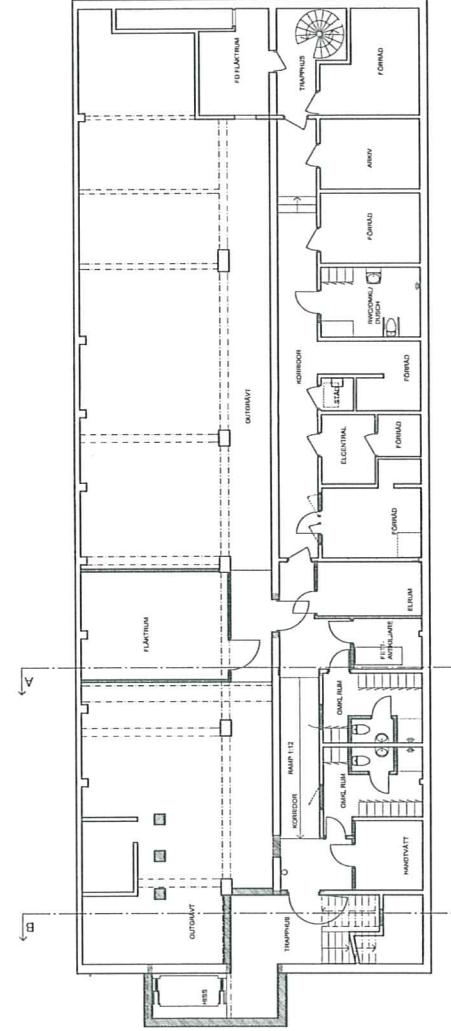
Kv Lådkameran - Bandhagshemmet

YTOR (kvm) 08-10-14 SÖDERGRUPPEN arkitekter

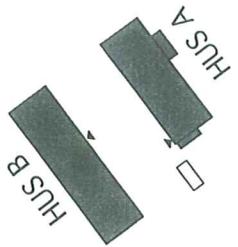
PLAN 3 (2TR)	bostadsyta	kontor mm	gemensamma ytor
HUS A	333	2	93
HUS B	388	28	135
SUMMA HUS A+B	721	30	228

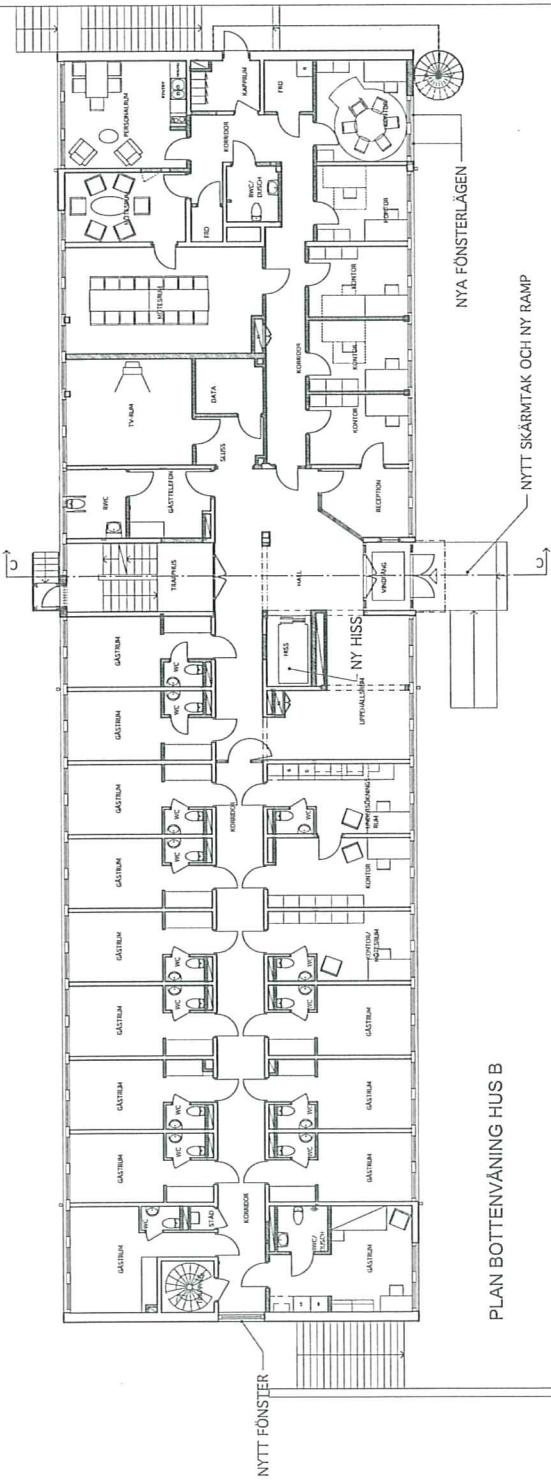


PLAN KÄLLARVÅNING HUS B



BLANKA VÄLJANING HILS A





PLAN BOTTENVÄNING HUS B

NYTT FÖNSTER —

NYTT SKÄRMTAK OCH NY RAMP

A diagram showing two HUSB modules connected in series. The top module is labeled "HUS A" and the bottom module is labeled "HUS B". An arrow points from the output of HUS B to the input of HUS A, indicating a serial connection.

NYTT SKÄRMTAK OCH NY RAMP

NYTT SOPHUS

1

1

1

REV	ART	VERTEK. NO.
FANTHØJ		
KV	Lædkammeran 1	
148	BANDHAGSSHEMET	
AUSTRIA		
124-30	Bandhagen	442-17-00
K	1420000100	442-17-00
E	LW Eksportmærke	08-16-00-00
V	Skoningskasse AB	733-19-00
R	Branchenrådet Center AB	010-480-00-00
L	Rebsommark AB	046-20-00-00
	Bluvestrom mærke AB	545-50-154
S	Bandhagens AB	0821-50-00

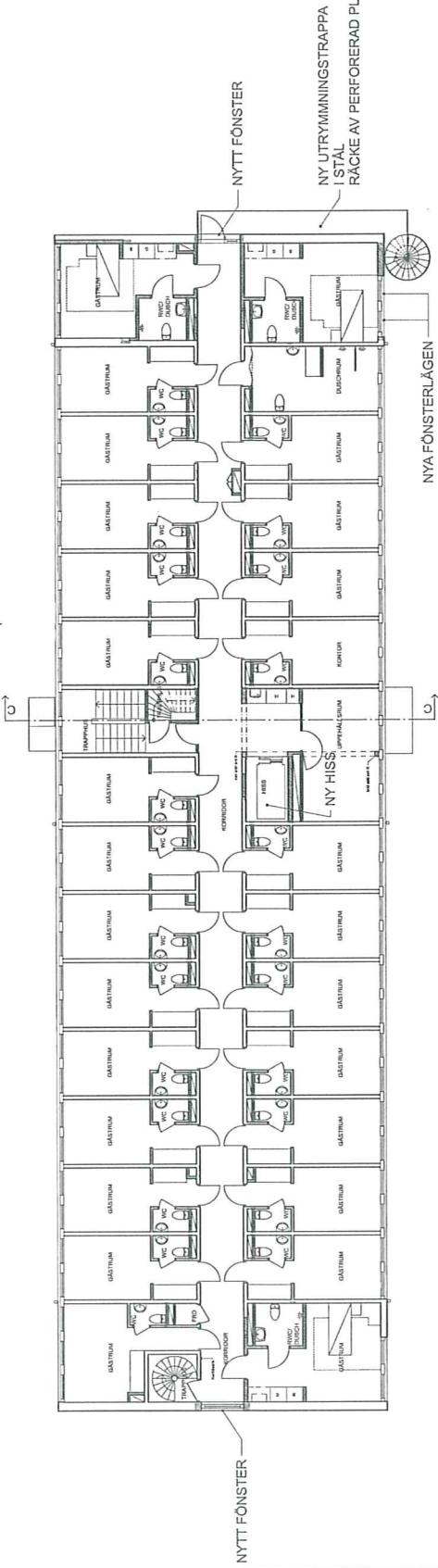
minnesmeddelande	KV Lädkamraten 1, Bredgårdshemmet!
BESKRIVNING	Hus A och B
BEVARA	Plan 1, boställnings Anläggning
ANMÄLNING	Hans Löfstrand
JENS DORELL	Göran Kihlbeck
DATUM	PRODUKTNUMMER
2008-12-22	RENGÖRINGSBALKEN
SEKAKA	A-40-1-02
1:100 (A1)	
(A1)	

NYTT SKÄRMTAK MED VINDSKYDD SAMT NY RAMP

PLAN BOTTENVÄNING HUSA

A diagram showing two dark grey rectangular blocks labeled "HUS A". They are positioned at an angle to each other, with a small white square symbol connecting them.

PLAN 1 TRAPPA HUS B



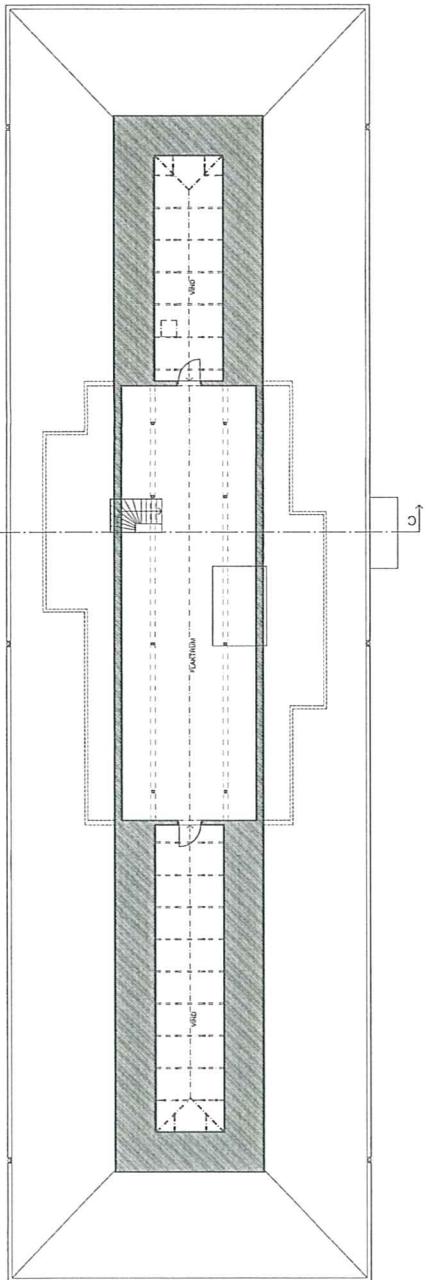
The floor plan illustrates a building layout with several rooms labeled in Swedish:

- NYTT FÖNSTER (New Window) - located at the top center.
- KONTOR (Office) - located at the bottom center.
- HALL (Hall) - located at the bottom right.
- TRÄDÖRSAL (Entry Hall) - located at the bottom left.
- KOMMUNIKATION (Communication) - located near the entrance.
- TRÖSKPLATS (Shoe rack) - located near the entrance.
- GÅRUM (Garderobe) - located near the entrance.
- WC (Toilet) - multiple locations throughout the plan.
- Duschrum (Shower room) - located in the top left.
- KÖK (Kitchen) - located in the top left.
- MATPLATS (Dining area) - located in the top left.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the top center.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the top right.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the middle left.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the middle center.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the middle right.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the bottom left.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the bottom center.
- GÅRUM (Garderobe) - located in the bottom right.

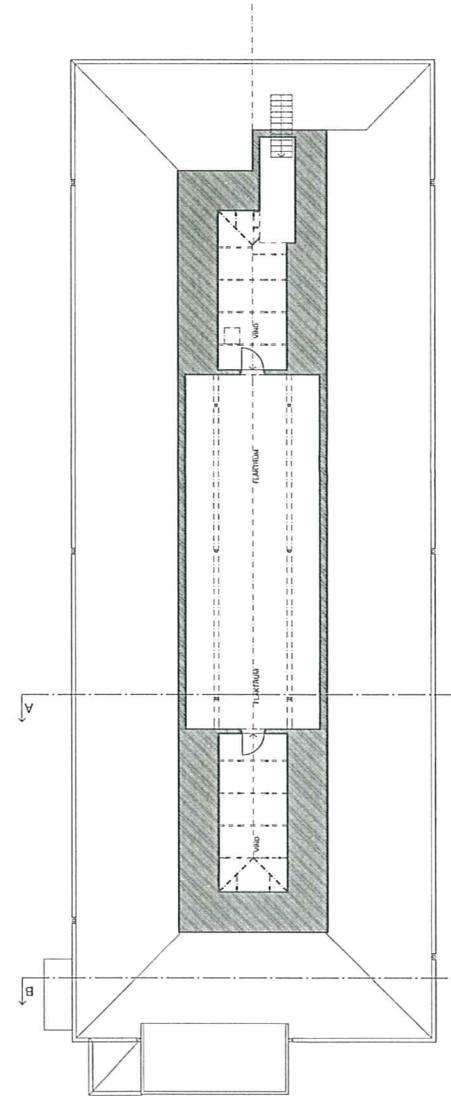
TILLBYGGNAD MED PLATS FÖR NY HISS

KV Ladvantam 1, Bandhaghamshemot
Omb/Gnagnad
Han A och B
Pan 2, vifning 1 tr
ANVÄNDNING:
Juridisk
Utmum
2008-12-22
GRÖNAD/ANALYS
Göran Kolbäck
INFO
GK
RIM
DISPUB
2
INNOMMAMULAH
A-40-1-03
INNOMMAMULAH
I:100 (A1)
I:200 (A3)

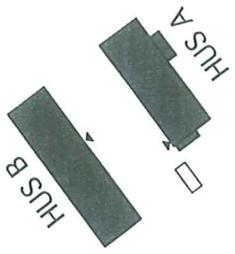
A vertical scale bar with numerical markings at 0, 1, 2, 4, 6, 8, and 10m.



PLAN 3 (VIND) HUS B

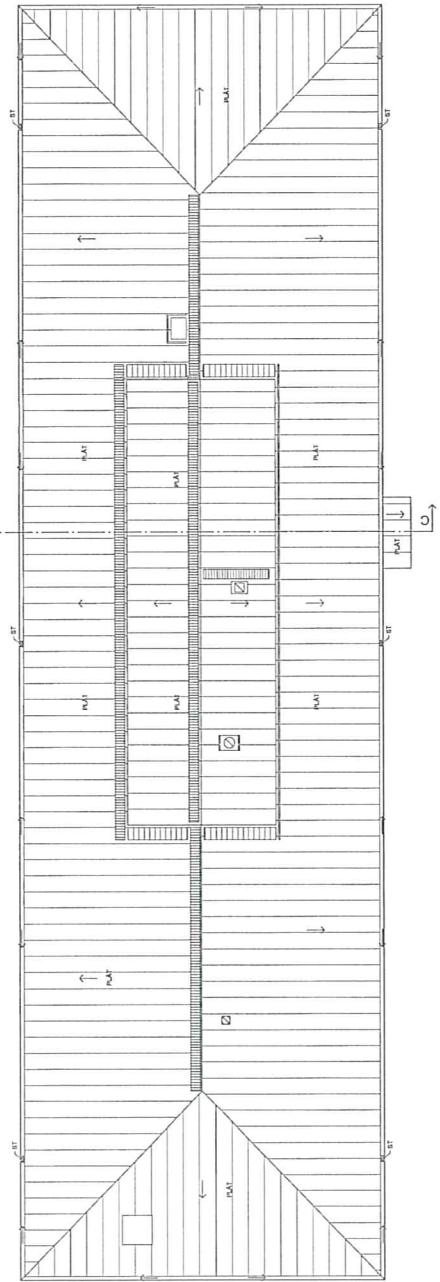


PLAN 3 (VIND) HUS A

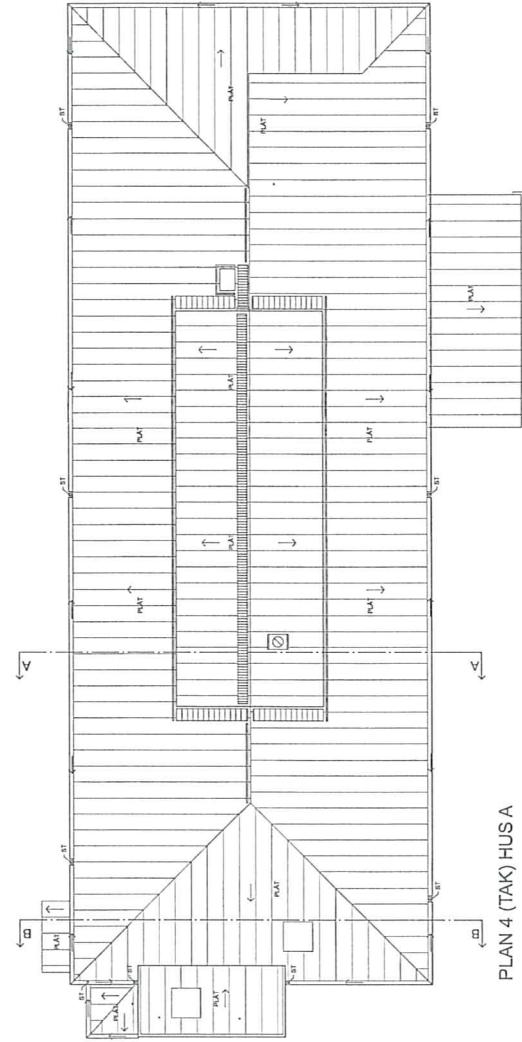


REV	AVN	ÄRSTERE	NYTT	DRÖNA
PARTNER:				
	KV. LÄDKAMERAN 1			
	BANDHAGSHEMMET			
	Akademis			
	Skeppstav 1 - 3			
	124-30 Bandhagen			
A	BODEGRUPPEN Stockholm 08 - 442 17 00			
K	Hj Progrimslöv 08 - 16 00 00			
E	LW Elcent 08 - 773 10 20			
V	Gronin AB 010 - 490 00 00			
B	Brunkebergs Centr 08 - 648 28 00			
L	Reba 010 - 470 00 00			
L	Shuter mark AB 08 - 545 35 154			
S	Brommaplans All 08-21 50 00			
REPRESENTANT:				
Kv. Lädkameran 1, Bandhagshemmet				
Ombyggnad				
Hus A och B				
Plan 3, vindavdelning				
ANSVARIG:				
Jens Daurell				
PROJEKTLEDER:				
Göran Kolbäck				
DATUM:				
2008-12-22				
MÅLA:				
TAKA				
FRAM 1:200 (A1)				
FRAM 1:200 (A3)				
RETTIGHETSGRÄNSER:				
A-40-1-04				
SLUTSÄTTNING:				
SÖDERCGRUPPEN arkitektkontor AB 2008-12-22 2435 MODEL.PDF				

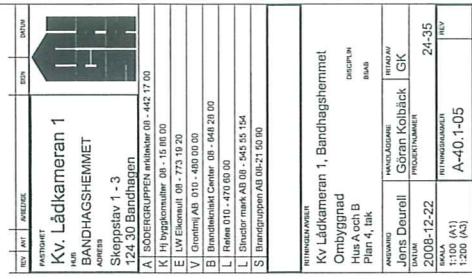
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m



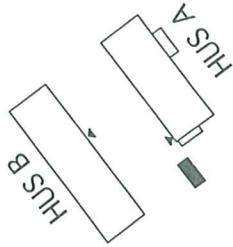
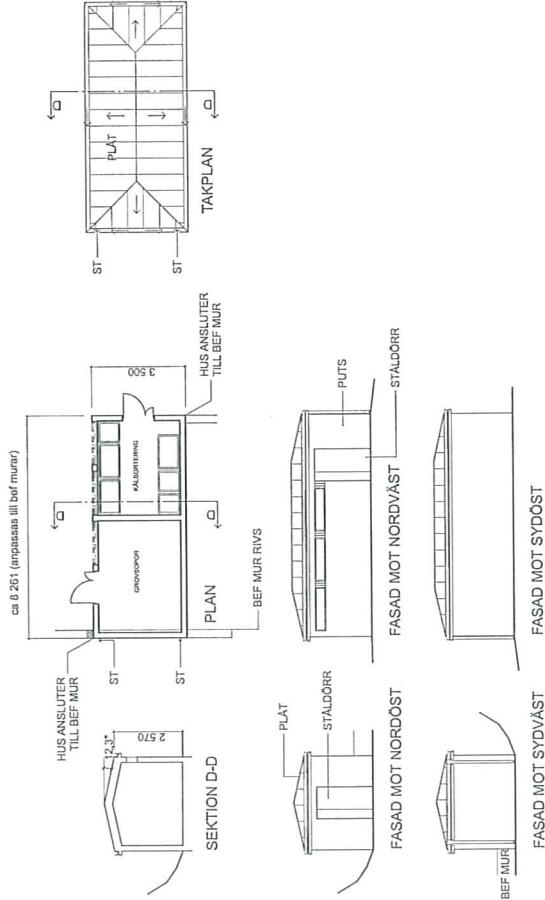
PLAN 4 (TAK) HUS B



PLAN 4 (TAK) HUS A



SCDEGRUPPEN arkitektoner b6 2008-12-22 2435 MODEL.PIN
0 1 2 3 4 5 6 7 8 10m



REV	AVT	ÄNDERING	STEN	DÄCK
KV.	Läckkameran 1			
1:n	BANDHÄSSHEMMET			
ANMÄLS	Skopstav 1 - 3			
	124:30 Bandhagen			
A:	SÖDERGÅRDPER avslutad OB: -442:17:00			
K:	Hjörnpolymerer OB: -15:00:00			
E:	LW Ellement OB: -77:19:20			
V:	Ostrim Ag OB: -40:00:00			
B:	Brändhållare Cerner OB: -54:28:00			
L:	Röne 010: -47:00:00			
L:	Ströder mark AB OB: -54:55:154			
S:	Brändgropen AB 01:21:50:00			

Anmärkning	
KV	Läckkameran 1, Bandhagshemmet
Ombyggnad	Sophus
Plan, fasader och sektion	Jens Durell
	Göran Kolbäck
	PROJEKTNAVN
	2008-12-22
	1:100 (A1)
	1:200 (A3)
	24-35
	mm/m

