



Punkt 17  
på föredragningslistan vid  
styrelsens sammanträde  
9 september 2008

Till  
Styrelsen för Micasa Fastigheter i  
Stockholm AB

## **Förslag till omstrukturering av äldreboendet i Rinkeby**

### **Allmänt –Rinkeby servicehus (Kvarnberget 2)**

Fastigheten kv. Kvarnberget 2 är byggd 1971 och består av fyra huskroppar, sammanbyggda av en låghusdel. Mellan högdelarna finns tre gårdar. I entréplanet finns samlingsal, hobbyrum, reception, personalrum och kontorslokaler. Det finns även sjuk-sköterskoccc Expedition, läkare, fotvård samt rehab i fastigheten. Servicehuset har totalt 70 lägenheter, varav sju st är på två rum och kök. Det finns även sex gruppboendestäder.

I huskroppen närmast centrumet hyrs tidigare servicehuslägenheter idag ut som vanliga hyreslägenheter via Bostad Stockholm.

Ytan uppgår till 8 478 kvm.

### **Underhållsbehov av Rinkeby servicehus**

Underhållsinventeringen indikerar att behovet av underhåll är mycket stort. Den totala kostnaden uppskattas till 44,2 miljoner kronor exkl moms eller 19 921 kr per lägenhet under de kommande 15 åren. De stora kostnaderna utgörs av:

- Nya hissar
- Byte av stammar
- Byte av elsystem och belysning
- Tak och fönster
- Upprustning av enskilda och gemensamma utrymmen.

I ovanstående kostnad ingår inte upprustning av utemiljön eller anpassning till nuvarande myndighetskrav, såsom vårutrymmen, bullerkrav etc.



## EPC

Fastigheten har inventerats i det pågående EPC – projektet och ett antal förslag på åtgärder har föreslagits:

### Luftbehandlingssystem:

Ventilationen föreslås bytas och två nya värmepumpar föreslås installeras (en i varje undercentral). Injustering av värmesystemet krävs samt en avgasutrustning för att sänka gashalten i värmesystemet föreslås installeras.

## Kvarnberget 1

Fastigheten Kvarnberget 1 ägs idag av Fastighetskontoret och innehåller idag kontor för stadsdelsnämnden Rinkeby/Kista. Stadsdelen har beslutat att lämna fastigheten och samla verksamheten till en plats – Kista.

Fastigheten är ursprungligen byggd som ungarlshotell av Svenska Bostäder och innehåller därmed lösningar som kan passa även för äldreboende. Tidigare toaletter har troligen proppats eller byggts om för annan verksamhet. Ytan uppgår till 6 992 kvm. I fastigheten finns även ett garage som Parkeringsbolaget hyr.

I slutet av 90-talet byggdes fastigheten om till kontor för stadsdelsförvaltningen. I samband med denna ombyggnad genomfördes bl a följande åtgärder:

- tillbyggnad av läghusdel
- byte av ventilationssystem
- inglasning av balkonger

## Förslag

Med anledning av den omfattande renovering som krävs för att återställa de tekniska funktionerna i nuvarande Rinkeby Servicehus har Rinkeby/Kista stadsdelsförvaltning och Micasa Fastigheter fört resonemang om andra möjliga lösningar.





Ett alternativ som bör övervägas noga är att flytta nuvarande verksamhet till fastigheten Kvarnberget 1 (stadsdelskontoret). Denna fastighet är dock inte lika stor och rymmer därför inte all den verksamhet som finns i den nuvarande fastigheten.

Ett viktigt skäl för att vid detta tillfälle flytta verksamheten är att en evakuering av boende och verksamhet kan undvikas genom denna lösning. Det innebär främst en mycket mindre belastning på de boende och på personalen, men också en betydligt lägre kostnad för staden.

Fastigheten bör kunna rymma mellan 60-80 boende beroende på lägenhetsstorlekar och boendeformer. Eftersom denna fastighet är mindre än det nuvarande servicehuset innebär detta att antalet platser totalt i Rinkeby kommer att minska.

Ytor passande för café, dagverksamhet, bibliotek, expeditioner, läkarmottagning, personalutrymmen finns i fastigheten. I källaren kan tvättstuga inrymmas. Ett garage finns även i fastigheten.

För att få lägenheter som klarar dagens myndighetskrav krävs självklart en ombyggnad även av denna fastighet från kontor till bostäder. Eftersom det inte varit möjligt att på detta tidiga stadium göra några grundligare utredningar finns ännu inte någon uppskattad kostnad för projektet.

Eftersom det är en ombyggnad från kontor till äldreboende utgår statligt investeringsstöd.

## **Program**

Totalt berörs ca 7000 kvm av ombyggnaden. Projektering kommer att inledas snarast efter beslut i Micasa Fastigheters styrelse och stadsdelsnämndens beslut.

## **Ekonomi**

Stadsdelsförvaltningen kommer att förhyra äldreboendet genom blockförhyrning. Övrig yta förhyrs som verksamhetsyta. Hyran efter ombyggnad kommer att beräknas enligt ramavtalet.







## **Evakuering**

Evakuering behövs ej eftersom verksamheten föreslås flytta när ombyggnaden av Kvarnberget 1 är färdig.

## **Genomförande**

Projektering och ombyggnad beräknas ta mellan 18-24 månader allt efter erhållen beställning från stadsdelsförvaltningen.

## **Förslag till beslut**

Micasas styrelse föreslås besluta

att uppdra åt VD att i samråd med Rinkeby/Kista stadsdelsförvaltning genomföra programarbete för ombyggnad av Kv. Kvarnberget 1 till äldreboende.

Stockholm 2008-08-19

Anders Nordstrand  
VD