



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 felavhjälpande underhåll i avvaktan på en mer permanent lösning för fastigheten.

Enligt tidigare hyresavtal t o m 2006 ansvarade socialtjänstförvaltningen för underhållet samt mark och trädgårdsskötsel. Det innebär 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 pentry 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 brandlarm 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 outgrävda källarutrymmen
- Nytt tappvattensystem installeras
- Stambyte utförs
- Nytt värmesystem
- Nytt brandlarm
- Hissar installeras i bägge 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 pentry.

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

Före och efter ombyggnad

Tidpunkt	Bostäder, antal	Lokaler, antal	BOA, kvm	LOA, kvm	Övrig area (inkl ej hyresbärande)	HYA, kvm	Total hyra	Befintlig kapitalskuld	Anskaffningsvärde	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

Utfall efter ombyggnad

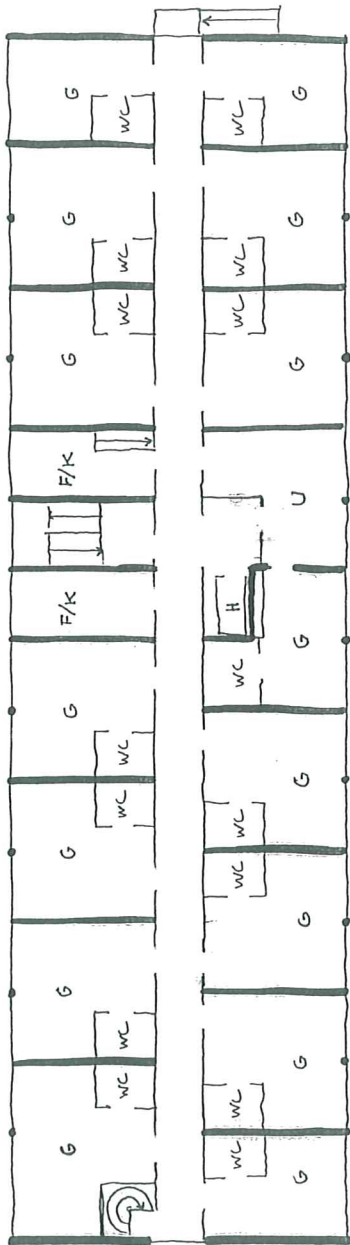
	Kkr	Kr/kvm	Kkr	Kr/kvm
Hyresintäkter, bost	0	0	0	0
Hyrestillägg				
Hyresintäkter, lok	3 134	968	Hyrestillägg; genomsnitt år 1-30	1 685
Drift- och underhåll+adm	1 230	380	Hyresintäkter, lok	3 134
Tomträttsavgäld	148	46	Drift- och underhåll+adm	1 133
Fastighetsskatt	0	0	Tomträttsavgäld	148
Driftnetto	1 756	542	Fastighetsskatt	0
Räntekostnader	0	0	Driftnetto	3 538
Räntebidrag	0	0	Räntekostnader (ny+bef)	853
Betalnetto	1 756	542	Räntebidrag BU-0,0 Mkr	0
Avskrivning, 2%	333	103	Betalnetto	2 685
Resultat	1 423	440	Avskrivning, 2%	966
Avkastningsvärde	5,90%	29 762	Resultat	1 719
Bokfört restvärde	15 143	4 678	Avkastningsvärde	59 965
			Nytt bokfört värde	46 799
			Ny beläning	3,85%

Åtgärder/kommentarer

Nyckeltal:

* Ombyggnaden påverkar inte grundhyresnivån i ramavtalet.	Tkr	Avkastning%
* Ombyggnadskostnaden beräknas till 31 656 tkr exkl moms och exkl eftersatt underhåll.	1 782	5,6%
* Ramavtalet gäller; ombyggnadstillägget baseras på 31 656 tkr.	3 538	7,6%

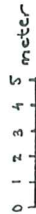
- 15st GÄSTRUM, 20-31 m²
- 2 st FRD alt KONTOR, 14 m²
- 1 st UPPEHÅLLSRUM, 22 m²



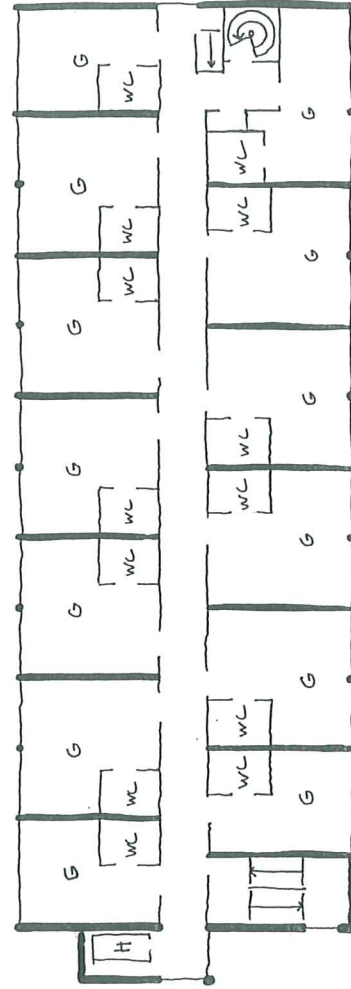
HUS·B

Förslag till planlösning för påbyggnaden
 "Full tillgänglighet"

- G = GÄSTRUM.
- WC = WC DUSCH
- U = UPPEHÅLLSRUM
- F/K = FÖRRÅD ALT KONTOR
- H = HISS



13st GÄSTRUM, 21-29 m²



HUS·A

Bilaga 3

Kv. LÄDKAMERAN 1
 Skiss rumsindelning för
 tillbyggd våning
 2008-10-08 skala 1:200
 SÖDERGRUPPEN arkitekter

Kv Lådkameran - Bandhagshemmet

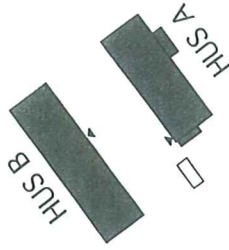
YTOR (kvm)

08-10-14 SÖDERGRUPPEN arkitekter

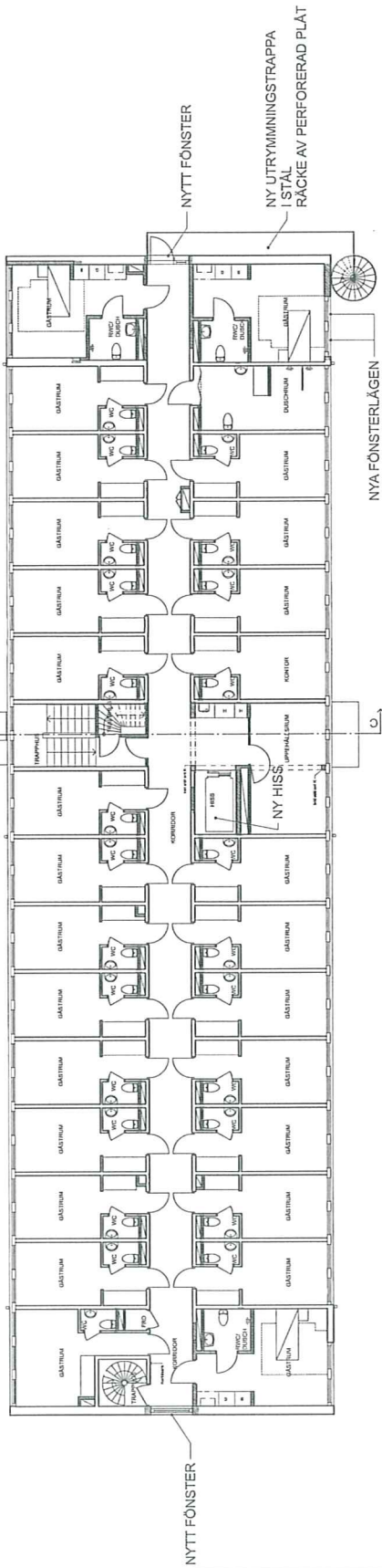
PLAN 3 (2TR)

	bostadsyta	kontor mm	gemensamma ytor
HUS A	333	2	93
HUS B	388	28	135
SUMMA HUS A+B	721	30	228

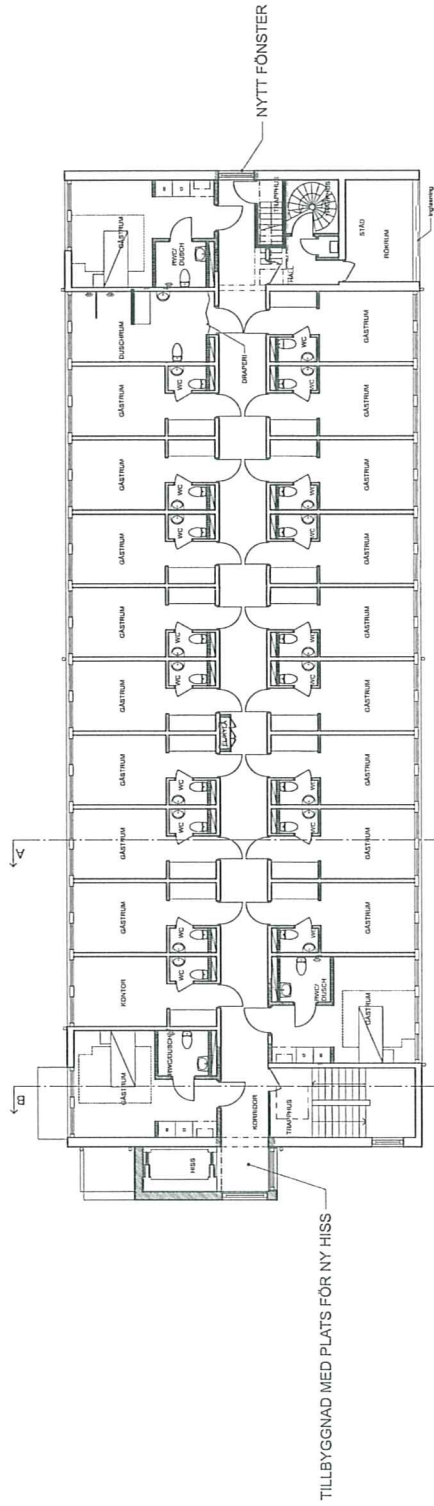
Kv L
Plan
Prog
Skall



NO	ART	AVSEENDE	DATA
FASTIGHET			
Kv. Läckameran 1			
HUS B			
BANDHAGSHEMMET			
ADRESS			
Skippstav 1 - 3			
724 30 Bandhagen			
A ISOLERGRUPPEN enheter 08 - 442 17 00			
K H byggnadsenhet 08 - 15 86 00			
E LV Enheter 08 - 773 19 20			
V Grund AD 010 - 480 00 00			
B Brandteknisk Center 08 - 648 28 00			
L Rellen 010 - 470 00 00			
S Elevator mask AD 08 - 545 55 154			
S Brandgruppen AD 08-21 00 90			
BYGGNADSKONSTRUKTÖR			
Kv. Läckameran 1, Bandhagshemmet			
Ombyggnad			
Hus A och B			
Plan 2, Whiting 1 f			
HUS			
ANSÖKAN			
HANDLÄGGARE			
Göran Kolbäck			
PRODUKTION			
24-35			
2008-12-22			
SKALA			
1:100 (A3)			
1:200 (A4)			
BYGGNADSKONSTRUKTÖR			
A-40-1-03			
REV			

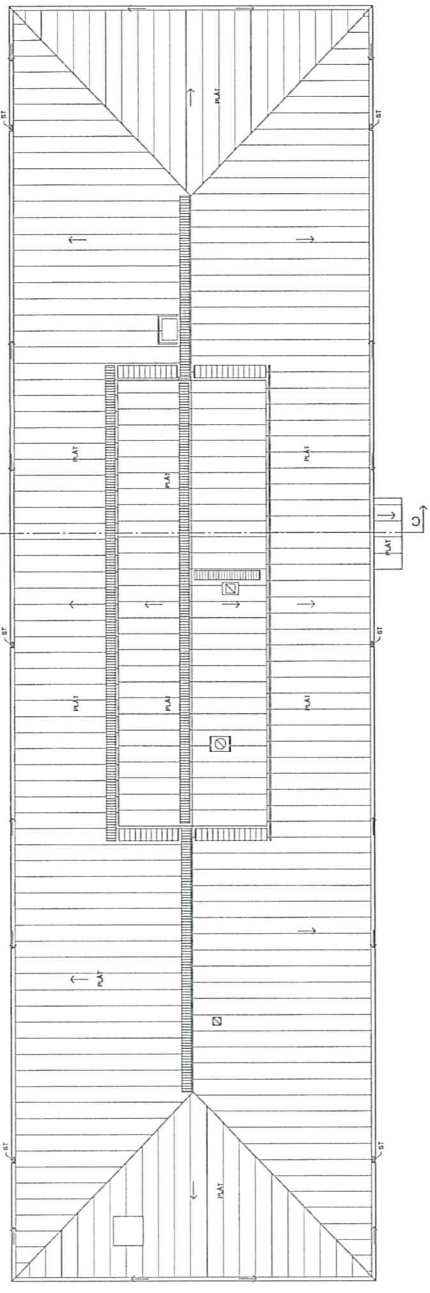


PLAN 1 TRAPPA HUS B

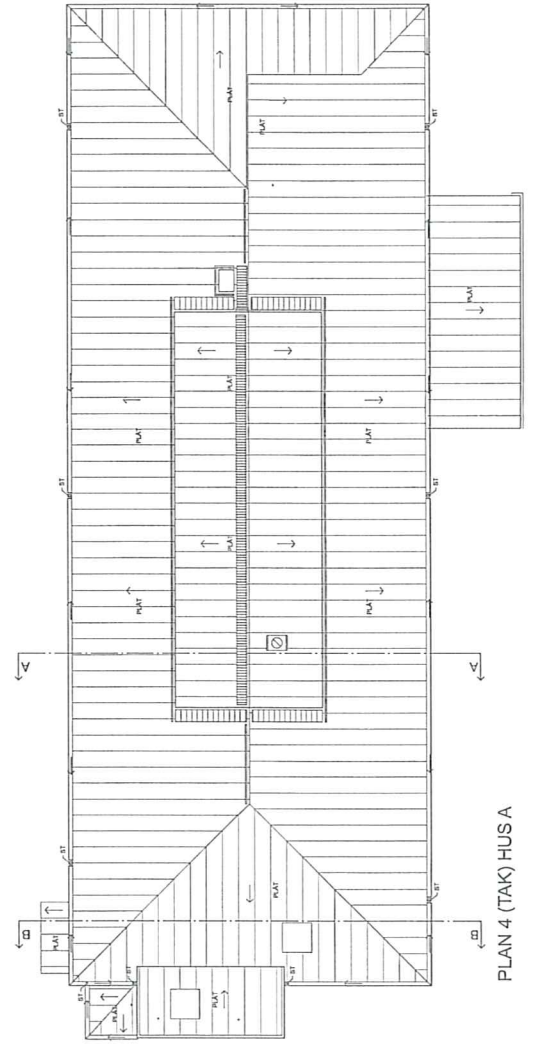


PLAN 1 TRAPPA HUS A

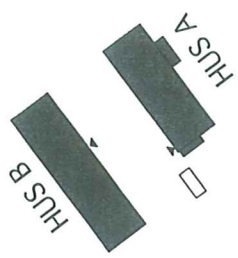




PLAN 4 (TAK) HUS B



PLAN 4 (TAK) HUS A



BYGGNAD	PROJEKT	BYGGNAD	BYGGNAD
Kv Läckameran 1	Kv Läckameran 1	Kv Läckameran 1	Kv Läckameran 1
BANDHAGSHEMMET	BANDHAGSHEMMET	BANDHAGSHEMMET	BANDHAGSHEMMET
Skeppstäv 1 - 3	Skeppstäv 1 - 3	Skeppstäv 1 - 3	Skeppstäv 1 - 3
724 30 Bändhagen	724 30 Bändhagen	724 30 Bändhagen	724 30 Bändhagen
A SOBERGRUPPEN arkitektur 08 - 442 17 00	A SOBERGRUPPEN arkitektur 08 - 442 17 00	A SOBERGRUPPEN arkitektur 08 - 442 17 00	A SOBERGRUPPEN arkitektur 08 - 442 17 00
K H Bygghuset 08 - 15 06 00	K H Bygghuset 08 - 15 06 00	K H Bygghuset 08 - 15 06 00	K H Bygghuset 08 - 15 06 00
E LW Ekonoit 08 - 775 10 20	E LW Ekonoit 08 - 775 10 20	E LW Ekonoit 08 - 775 10 20	E LW Ekonoit 08 - 775 10 20
V Grontmi AB 011 - 480 00 00	V Grontmi AB 011 - 480 00 00	V Grontmi AB 011 - 480 00 00	V Grontmi AB 011 - 480 00 00
B Bändhagsstad Center 08 - 646 20 00	B Bändhagsstad Center 08 - 646 20 00	B Bändhagsstad Center 08 - 646 20 00	B Bändhagsstad Center 08 - 646 20 00
L Rehe 010 - 470 00 00	L Rehe 010 - 470 00 00	L Rehe 010 - 470 00 00	L Rehe 010 - 470 00 00
L Struktur mark AB 08 - 545 55 154	L Struktur mark AB 08 - 545 55 154	L Struktur mark AB 08 - 545 55 154	L Struktur mark AB 08 - 545 55 154
S Bändhagsgruppen AB 08-21 50 00	S Bändhagsgruppen AB 08-21 50 00	S Bändhagsgruppen AB 08-21 50 00	S Bändhagsgruppen AB 08-21 50 00
BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME
Kv Läckameran 1, Bändhagsstämnet	Kv Läckameran 1, Bändhagsstämnet	Kv Läckameran 1, Bändhagsstämnet	Kv Läckameran 1, Bändhagsstämnet
Ombyggnad	Ombyggnad	Ombyggnad	Ombyggnad
Hus A och B	Hus A och B	Hus A och B	Hus A och B
Plan 4, Tak	Plan 4, Tak	Plan 4, Tak	Plan 4, Tak
BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD	BYGGNAD
Jöns Deurell	Jöns Deurell	Jöns Deurell	Jöns Deurell
MANUSKRIFTER	MANUSKRIFTER	MANUSKRIFTER	MANUSKRIFTER
2008-12-22	2008-12-22	2008-12-22	2008-12-22
BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME
24-35	24-35	24-35	24-35
BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME	BYGGNADSVÄRME
A-40.1-05	A-40.1-05	A-40.1-05	A-40.1-05
1:100 (A1)	1:100 (A1)	1:100 (A1)	1:100 (A1)
1:200 (A3)	1:200 (A3)	1:200 (A3)	1:200 (A3)

