



Bilaga 2 sekretessbeläggs i enlighet med  
Offentlighets- och sekretesslagen  
Kapitel 19 § 1

2022-03-15

Handläggare: Nathalie Ackema  
Telefon: 08-508 360 48

Till  
Styrelsen för Micasa Fastigheter

## Genomförandeärende avseende underhåll och anpassning till seniorboende för fastigheten Edö 1 Hus B

### Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att upphandla och genomföra underhåll och anpassning till seniorboende i fastigheten Edö 1 Hus B med en total projektbudget enligt bilaga 2.

Maria Mannerholm  
VD

### Sammanfattning

I ärendet presenterar Micasa Fastigheter ett underlag för att underhålla och anpassa fastigheten Edö 1 Hus B till ett seniorboende. Micasa Fastigheter önskar få styrelsens uppdrag att upphandla och genomföra projektet.

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3  
Box 1298  
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00  
Fax: [Fax]  
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter*  
– en del av Stockholms stad



## Bakgrund

Fastigheten Edö 1 blev färdigställd 1975 och består av två sammankopplade souterrängbyggnader vid ett naturskönt läge ovanför sjön Magelungen. När Hus B sades upp av Farsta Stadsdelsförvaltning påbörjades en utredning av framtida användningsområde för huskroppen. Hus C har byggts om under de senaste åren från servicehuslägenheter till ett vård- och omsorgsboende, med inflyttning i slutet på 2019 av Farsta Stadsdelsförvaltning. Hus A, dåvarande huvudentré, hade en byggstart 2021 med ombyggnad från restaurang och korridorsytor som effektiviseras till verksamhetsanpassade dagverksamhetsytor för Farsta Stadsdelsförvaltning. Ytorna är inflyttningsklara under våren 2022.

Hus B består idag av servicehuslägenheter om 2 rum och kök i husets södra del och i dess norra del ett före detta vård- och omsorgsboende. Huskroppen står i förbindelse via en lågbyggnad med Hus A och Hus C. Detta projekt förväntas skapa totalt cirka 108 stycken seniorlägenheter.





## Ärendet

Den förstudie bolaget genomförde visade på att hus B hade ett omfattande underhållsbehov. Teknikkomponenter i form av ventilation, tappvattenstammar, värmestammarna, avloppsledningar samt elanläggningen föreslogs bytas ut. Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut utifrån förstudien i juni 2021.

I det fortsatta arbetet med projektet efter inriktningsbeslutet har en del större åtgärder tillkommit. Istället för att endast förstärka fönster med innerbåge med 2-skiktis isolerglas kommer fönstren att bytas ut i sin helhet. Istället för att endast laga fasaden kommer den att putsas om med ny teknik för att likna befintligt utseende samt tilläggsisoleras. Tilläggsisoleringen bedöms av antikvarie inte ge någon estetisk skillnad utvändigt och därmed vara möjlig att erhålla bygglov för.

Det har även konstaterats efter inriktningsbeslutet att ett nytt fläktrum behövs och att håltagningar behöver göras i fasaden för att kunna göra balkongerna tillgängliga. I förslaget till genomförandebeslut ingår också en solcellsanläggning på taket samt en ny entré till hus Bs seniorbostäder.

I Inriktningsärendet saknades även 2000 kvm BTA i kalkylen i form av källarplan samt hisshallar. Det tillsammans med de utökade åtgärderna innebär att investeringen är betydligt större i genomförandeärendet.

Ett förslag på lägenhetsfördelningen har tagits fram som totalt ger 108 stycken lägenheter, varav:

16 stycken 1 rok  
78 stycken 2 rok  
14 stycken 3 rok



Projektet föreslås upphandlas som en totalentreprenad i samverkan vilket innebär att projektet kommer inledas med en Fas 1 där entreprenör och Micasa gemensamt projekterar handlingar och tar fram ett riktpolis.

### **Miljö**

I projektet har en miljöinventering gjorts. I miljöinventeringen noterades asbest förekomma i tätmassa på ventilationskanaler. PVC-mattor och skivor på balkonger. I krypgrunden hittades spår av eternit. Branddörrar är isolerade med asbest, likväl fönsterbänkarna som tas bort och ersätts med nya.



### **Cirkulärt byggande**

Projektet föreslås bli ett pilotprojekt för bolaget inom cirkulärt byggande där handlingsplanen för cirkulärt byggande är inarbetat i de styrande dokumenten. Som en del i stadens miljöprogram med det långsiktiga målet att skapa ett



resurssmart Stockholm där bygg- och fastighetsbranschen utgör ett av de tre fokusområdena.

Under produktionen kommer avfallsfrågan följas upp kontinuerligt och för eventuellt felbeställda eller överblivna produkter kommer respektive produkt undersökas om det kan användas på annat sätt. Respektive fråga kommer hanteras tillsammans med entreprenören under miljömöten som dokumenteras av projektets miljösamordnare.

Seniorbostädernas gästlägenhet kommer att bestå helt av återvunnet material från huskroppen.

### **Tidsplan**

Under 2022 kommer projektet att upphandlas. Enligt framtagen tidplan räknas entreprenadstart till Q4 2022. Följande en produktion i 18 månader med en färdig entreprenad Q2 2024. Inflyttning kan då ske i Q3 2024.

### **Ekonomi**

Investeringens omfattning finns beskriven i investeringskalkylen, bilaga 2. Bostadshyrorna har beräknats få en medelhyra på 1 784kr/kvm, då blir exempelvis månadshyran för en 2 rok på 50 kvm 7 433 kr/mån. Denna investering i Edö Hus B visar ingen risk på ett negativt resultat eller nedskrivning för Edö 1.

De risker som identifierats för projektet är en påverkan av världsläget och konsekvenser i form av materialbrist, bygglov och andra processer som drar ut på tiden samt om bolaget kommer erhålla bygglov för alla åtgärder.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.



### **Micasa Fastigheters förslag**

Micasa fastigheter föreslår att styrelsen ger VD i uppdrag att upphandla och genomföra underhåll och anpassning till seniorboende i fastigheten Edö 1 Hus B.

### **Bilagor**

1. Inriktningsärende Edö 1
2. Investeringskalkyl Edö 1 (Sekretess)
3. Planritning
4. Rumsbeskrivning