



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

Sid. 1 (5)

2022-02-10

Handläggare: Nathalie Ackema
Telefon: 08-508 360 48

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsbeslut för underhåll och anpassning till seniorboende av våningsplan 1, Hus D, i fastigheten Jungfru Lona 2

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner inriktningen av projektet och ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning till seniorboende av våningsplan 1, Hus D i fastigheten Jungfru Lona 2.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

I detta ärende redogör Micasa Fastigheter för det utredningsarbete som genomförts avseende Jungfru Lona 2 Hus D på våningsplan 1 i låghusdelen. Utredningen har omfattat behov av underhåll och möjligheterna att omvandla våningsplanet till seniorlägenheter.

Bolaget föreslår att styrelsen beslutar att godkänna inriktningen för projektet och ge VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut.

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 Jungfru Lona 2 byggdes 1983 och består av fyra stycken sammankopplade huskroppar. Den ligger belägen i Hägersten i närheten av tunnelbanestationen Axelsberg. I fastigheten finns det ett vård- och omsorgsboende på Kinmanssonsvägen 41, seniorbostäder på Kinmanssonsvägen 43-45 samt en förskola på 47:an. Längs Axelsbergs torg finns ett flertal verksamhetslokaler såsom café, apotek, frisör, garage, hemtjänstlokaler samt en vårdcentral. I denna entré finner vi även ett Aktivitetscentra som bedrivs av stadsdelsförvaltningen.

På våningsplan 1, Axelsbergs torg ovanför Vårdcentralen, finns ett före detta sjukhem. I början av 2021 flyttade dåvarande hyresgäst i lokalen Hotelljouren ut ur sina lokaler. Våningsplanet består idag av boenderum med delad WC/dusch, omklädningsrum, gemensamhetskök samt tvättstuga och diverse förrådsutrymmen.

I samband med tidigare hyresgästs utflyttning startades en utredning kring våningsplanet i form av en statusinventering och framtagande av förstudie för att bedöma möjligheten för ombyggnation till seniorbostäder.





Ärendet

Bolagets förstudie har visat på visst underhållsbehov. Elinstallationer föreslås bytas ut i sin helhet då de är från byggnadsåret. VS-installationer bedöms ha en skiftande status då värme- och tappvattensystem bedöms som godkänd status men en förväntad livslängd på 10-40 år. Spillvattensystemet rekommenderas dock att genomgå ett stambyte då dessa värderas vara i dåligt skick. Luftbehandlingssystemet är i bra skick med förväntad livslängd på 15-20 år. Kapaciteten i aggregaten förväntas tillräckliga utifrån ombyggnadsförslag. Bilningsarbeten som tillkommer i ombyggnationen bör göras under nattetid för att inte inskränka eller störa pågående verksamheter på bottenplan, vilket måste tas i beaktning framåt.

Förstudien pekar på att våningsplanet lämpar sig bra för ombyggnation till seniorbostäder. Ett förslag har tagits fram med 33 stycken seniorbostäder för fortsatt bearbetning under projektets nästa skede:

- 11 stycken 1 rok
- 15 stycken 2 rok (1-person)
- 3 stycken 2 rok
- 4 stycken 3 rok

I fortsatt utredning vill man även titta på möjligheten för balkonger.



Miljö

CFC (klorfluorföreningar) misstänks förekomma i fogsrum kring avloppsrör. PVC förekommer generellt i byggnaden i golvmattor, avloppsrör samt kabelkanaler. Man har även hittat kasein i avjämningsmassa.

Tidsplan

Den preliminära tidsplanen visar att efter ett inriktningsbeslut kommer arbetet med projektering fram till ett förfrågningsunderlag samt ett underlag för genomförandebeslut pågå till efter sommaren 2022. Ett ärende för genomförandebeslut kan tas upp i styrelsen i Q3 2022. Därefter genomförs upphandlingen av en entreprenör i början på 2023. Projektet beräknas kunna färdigställas till 2024-2025.

Ekonomi

Investeringens omfattning finns beskriven i investeringskalkylen, bilaga 1. I investeringskalkylen har inte fullt ut tagits hänsyn till kommande arbeten såsom balkonger samt eventuellt tillkommande nattarbeten.

Bostadshyrorna uppgår till en medelhyra på 1 822 kr/mån. En 2 rok på 50 kvm har då exempelvis en hyresnivå på 7 591 kr/mån.



Denna investering i Hus D visar ingen risk på ett negativt resultat eller nedskrivning för Jungfru Lona 2.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Micasa Fastigheters förslag

Projektet bidrar till bolagets och stadens mål för seniorboende. Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att godkänna inriktningen för projektet och ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Bilaga

1. Investeringskalkyl våningsplan 1, Hus D, Jungfru Lona 2.
(Sekretess)