



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

Sid. 1 (4)

2021-04-23

Handläggare: Nathalie Ackema
Telefon: 08-508 360 48

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsärende avseende underhåll och anpassning till seniorboende av fastigheten Edö 1 Hus B

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 fastigheten Edö 1 Hus B.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

I detta ärende redogör Micasa Fastigheter för det utredningsarbete som genomförts avseende Edö 1 Hus B. Utredningen har omfattat behov av underhåll och möjligheterna att omvandla huset till ett seniorboende.

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 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 byggdes om under de senaste åren från servicehuslägenheter till ett vård- och omsorgsboende, med inflytt i slutet på 2019 av Farsta stadsdelsförvaltning. Hus A, dåvarande huvudentré, hade en byggstart i år 2021 med ombyggnad från restaurang och korridorsytor som effektiviseras till verksamhetsanpassade dagverksamhetsytor för Farsta stadsdelsförvaltning.

I Hus B:s södra del finns det idag 49 servicehuslägenheter om 2 rum och kök och i husets norra del finns det idag totalt 87 lägenheter om 1 rum med köksnisch som utgjorde det nu nedlagda vård- och omsorgsboendet. Huskroppen står i förbindelse via en lågbyggnad med Hus A och Hus C. Detta projekt förväntas skapa totalt cirka 110 stycken seniorlägenheter.





Ärendet

Bolagets förstudie har visat på ett omfattande underhållsbehov. Teknikkomponenter i form av ny ventilation, tappvattenstammar, värmestammarna, avloppsledningar samt elanläggningen föreslås bytas ut. Fönstren kommer ej bytas i sin helhet, utan föreslås förstärkas med en ny innerbåge med 2-skikts isolerglas. Fasaden har nått sin livslängd och upplevs behöva renoveras inom en femårsperiod. Fastigheten är grönklassad vilket kan leda till att vi ej kan tilläggsisolera. Detta är inlagt i Investeringskalkylen och kommer att tas med i projektet.

Man tittar också på energiförbättrande åtgärder då planen är att tillföra en solcellsanläggning på tak som ska prövas i bygglov. Alternativt en bergvärmeanläggning i källaren – eller både och. Det föreslås även en utredning av ny entré för boende i seniorbostäderna, Hus B.

Fördelningen av lägenhetsstorlekar som tagit fram ser ut som följande och ger totalt 110 stycken lägenheter, varav:

25 stycken 1 rok
62 stycken 2 rok
22 stycken 3 rok





Miljö

Det råder förekomst av asbest i rörböjar och även på delar av isolering som ej är utbytt i ventilationen. Svartlim under matta, asbets i kakelfogar samt etenit i fönsterparti förekommer också. Utredningen har kommit fram till att det kan finnas mjukfogar som kan innehålla PCB.

Tidsplan

Den preliminära tidplanen visar att efter ett inriktningsbeslut kommer projektering fram till ett förfrågningsunderlag och ett underlag för genomförandebeslut pågå under hösten 2021. Ett ärende för genomförandebeslut kan tas upp i styrelsen i Q4 2021. Därefter genomförs upphandlingen av en entreprenör i mitten på 2022. Projektet beräknas kunna färdigställas till 2024.

Ekonomi

Projektkostnaden finns redovisad i bilaga 1, investeringskalkyl. De bostadshyror som använts i investeringskalkylen uppgår till en medelhyra på 1 774 kr/kvm. En 2 rok på 49 kvm har då exempelvis en hyresnivå på 7 005 kr/mån. Denna investering i Hus B visar ingen risk på ett negativt resultat eller nedskrivning för Edö 1.

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 projektet och ge VD i uppdrag att ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Bilagor

1. Investeringskalkyl Edö 1 Hus B (Sekretess)