

Hässelby-Vällingby SDF
Att. Marie Lissäng

Sammanställning underhållsbehov Fastigheten Skolörten 2 – Skolörtens servicehus

Bakgrund

Fastigheten Skolörten 2 på Riddersviksvägen/Sandviksvägen byggdes 1974 som servicehus och ägs idag av Micasa Fastigheter. Fastigheten består av nio huskroppar med två till fyra våningar.



Tidigare hyrde stadsdelsförvaltningen hela fastigheten med 138 servicehuslägenheter. Hus 1, 2, 4 och 8 med 50 lägenheter sades upp år 2017 och hyresavtalet upphörde 2019. I dag hyr stadsdelsförvaltningen fem byggnader och driver Skolörtens servicehus med totalt 88 lägenheter, en- och tvårumslägenheter där samtliga har uteplats eller balkong. I hus 9 finns, förutom lägenheter, verksamhets- och gemensamhetsytor.

De tomma byggnaderna med totalt 50 lägenheter har Micasa hyrt ut till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm som boende för nyanlända. SHIS avslutade sitt kontrakt den 31 december 2023 då behoven av lägenheter för målgruppen har minskat.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 KistaTfn: 08 508 360 00
www.micasa.sePlusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870*Micasa Fastigheter*
– en del av Stockholms stad



Underhållsbehov

Fastigheten är sammanfattningsvis i behov av större underhåll då flera komponenter och system uppnått teknisk livslängd. Avloppsstammarna har partiellt renoverats men är till stora delar fortfarande original från 1974. Vissa komponenter kräver åtgärder av akut karaktär, exempelvis byte av avloppsstammar, tätskikt i kök och badrum samt garagebjälklag. Att åtgärd bedöms vara akut baseras på att flertalet vattenskador redan inträffat på grund av trasiga avloppsrör, läckage i badrummens tätskikt och vatteninträngning i garage. Micasa renoverar skadorna löpande men planering för långsiktiga åtgärder behöver inledas omgående.

Vidare behöver stora delar av fastighetens klimatskal åtgärdas såsom renovering av fasad, tak och fönster. Inomhusklimatet påverkas även av utjänta system för värme och ventilation. Ytskikt och vitvaror är generellt utdaterade och slitna. Nedan ges en närmare beskrivning av de åtgärder som fastigheten är i behov av.

- Yttertak och takavvattning - teknisk livslängd uppnådd.
- Putsfasad med delvis träpanel, spräckt och dåligt isolerad - teknisk livslängd uppnådd.
- Fönster och ytterdörrar, delvis ruttet och dålig isoleringsförmåga - teknisk livslängd uppnådd.
- Ventilation, endast frånluft från lägenheter, värmeåtervinning saknas - teknisk livslängd uppnådd.
- Värmesystem och undercentral - teknisk livslängd uppnådd.



- Vatten- och avloppssystem, flertal vattenskador orsakade av trasiga avloppsrör - teknisk livslängd uppnådd (akut).
- Badrum och kök i lägenheter, tätskikt läcker delvis och orsakat flertal vattenskador - teknisk livslängd uppnådd (akut).
- Garagebjälklag läcker in vatten från ovanliggande gård (akut).
- Elanläggning, 4-ledarsystem behöver uppdateras till 5-ledarsystem. Skyddsjord och jordfelsbrytare saknas i befintlig anläggning - teknisk livslängd uppnådd.
- Förhöjda värden av radon inom byggnaden behöver åtgärdas, delvis klart.
- Befintlig sophanteringen uppfyller ej arbetsmiljökrav. Ny sophantering behövs i form av sopsug eller liknande (akut).
- Ytskikt generellt utdaterat och slitet.
- Vitvaror och tvättstugeutrustning varierar i skick men inget generellt utbyte är gjort.

Framtida planer

Vid ett genomförande av beskrivet underhållsbehov behöver fastigheten tomställas. En förhyrning som servicehus kommer efter genomfört projekt innebära betydligt högre hyror.

Vad gäller annan användning av fastigheten så har Micasa i ett tidigare skede räknat på att omvandla den del av fastigheten som hyrs av SHIS till seniorbostäder. En försvårande omständighet är att samtliga huskroppar, förutom hus 9 (se bild nedan), är suterräng och att halva bottenvåningen således består av mörkytor i likhet med källaren. Ytan är därmed olämplig för bostadsändamål och går inte att räkna in i ytor som går att hyra ut.

En preliminär kalkyl, med hänsyn tagen till de ytor som inte går att hyra ut, visar att ombyggnation av de befintliga bostäderna samt underhåll och förbättringar i byggnaden skulle resultera i en nedskrivning samt ett negativt resultat i många år.

Slutsatsen är fastigheten inte kan omvandlas till seniorbostäder då utformningen och det stora underhållet innebär att Micasa inte kan



hyra ut tillräcklig bostadsyta för att få ekonomin att gå ihop. Fastigheten är på grund av sin utformning inte heller möjlig att omvandla till ett modernt och effektivt vård- och omsorgsboende. Annan användning av fastigheten bör således utredas.