



Handläggare
Nathalie Ackema

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

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

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. VD får i uppdrag att upphandla och genomföra underhåll och anpassning till seniorboende på våningsplan 1, Hus D i fastigheten Jungfru Lona 2 med en total projektbudget enligt bilaga 2.

Sammanfattning

I ärendet presenterar Micasa Fastigheter ett underlag för att underhålla och anpassa våningsplan 1, Hus D, i fastigheten Jungfru Lona 2 till ett seniorboende. Micasa Fastigheter önskar få styrelsens uppdrag att upphandla och genomföra projektet.

Bakgrund

Fastigheten Jungfru Lona 2 byggdes 1983 och består av fyra stycken sammankopplade huskroppar. Fastigheten ligger belägen i Hägersten med tunnelbanestationen Axelsberg runt knuten. I fastigheten bedrivs det ett Vård- och omsorgsboende på Kinmanssonsvägen 41 följt av seniorbostäder på Kinmanssonsvägen 43-45 samt en förskola på 47:an. Längst 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.

I början av 2021 flyttade befintlig hyresgäst Hotelljouren ut ur sina lokaler i låghusdelen på våningsplan 1, Hus D, ovanför vårdcentralen på Axelsbergs Torg. Våningsplanet består idag av gamla boenderum med delad WC/dusch. Förhyrningen omfattar

omklädningsrum, gemensamhetskök, tvättstuga och diverse förrådsutrymmen.

En utredning kring våningsplanet i form av en statusinventering och framtagande av förstudie startades för att bedöma möjligheten för ombyggnation till seniorbostäder.



Ärendet

Bolagets förstudie belyste visst underhållsbehov. Elinstallationer föreslogs bytas ut i sin helhet då originalutförandet är från byggnadsåret. VS-installationer bedöms ha en skiftande status då värme- och tappvattensystem bedöms som godkänd status med 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.

Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut utifrån förstudien i april 2022.

I det fortsatta arbetet med projektet efter inriktningsbeslut har det tillkommit punkter.

Ställverket föreslås att bytas ut i sin helhet då det är utdömt. Det behövs även ny brandlarmscentral (BLC) då denna dömts ut av sakkunnig då reservdelar saknas. Balkonger till flertalet lägenheter är inkluderade i projekteringen och kommer att prövas i bygglovsansökan. Tillhörande våningsplanet finns en terrass som kommer att ingå i ombyggnationen och rustas upp.

Lägenhetsstorlekarna har skissats upp i 32 stycken seniorlägenheter med förslag på en fördelning av cirka:

- 8 stycken 1 rok
- 17 stycken 2 rok (1-person)
- 3 stycken 2 rok
- 4 stycken 3 rok

Projektet kommer att upphandlas som en totalentreprenad.

Miljö

CFC misstänkts förekomma i fogskum kring avloppsrör. PVC förekommer generellt i byggnaden i golvmattor, avloppsrör samt kabelkanaler. Man har även hittat kasein i avjämningsmassa.

För att denna ombyggnation ska bidra till stadens miljömål för att minska energiförbrukningen kommer fönster att bytas ut. Installation av solceller på fastighets tak är genomfördes 2022 och togs i bruk hösten 2022.



Tidsplan

Efter beslut fattats kommer projektet att upphandlas. Enligt framtagen tidplan räknas entreprenadstart till Q3 2023. Följande en produktion i 18 månader med en färdig entreprenad cirka Q1 2025.

Ekonomi

Investerings omfattning finns beskriven i investeringskalkylen, bilaga 2. Bostäderna har beräknats få en medelhyra på 1 853kr/kvm, vilket gör att månadshyran för 2 rok på 50 kvm uppgår till 7 720 kr/mån. Denna investering i Jungfru Lona 2, Hus D, våningsplan 1, visar ingen risk på ett negativt resultat eller nedskrivning för Jungfru Lona 2.



Risker

De risker som identifierats för projektet är en påverkan av världsläget och konsekvenser i form av materialbrist samt tidsbrist i processer.

Ombyggnationen kommer att ske med nuvarande hyresgäster på våningsplanet under kvarvarande. Verksamheterna bedrivs av våra lokalhyresgäster:

Apoteket AB

Poppys Herr o. Damfrisering

Oriente Café AB

Axelsbergs Vårdcentral

Frösunda Omsorg – Axelsbergs gruppboende

Inför detta tjänsteutlåtande har informationsmöten ägt rum med samtliga ovanstående hyresgäster. En tät dialog kring projektet finns och kommer att föreligga framåt och under produktion. Dialogen med lokalhyresgästerna fungerar väl.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Micasa fastigheter föreslår att styrelsen ger VD i uppdrag att upphandla och genomföra underhåll och anpassning till seniorboende i fastigheten Jungfru Lona 2, våningsplan 1, Hus D.



Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. Inriktningsärende Jungfru Lona 2
2. Investeringskalkyl Jungfru Lona 2 (sekretess)
3. Planritning
4. Rumsbeskrivning



Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2023-04-12