



Handläggare
Anne-Marie Jansson

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Genomförandebeslut avseende underhåll för fastigheten Mälteriet 2

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner för egen del underlaget avseende underhåll och åtgärder av fastigheten Mälteriet 2, för ett genomförandebeslut samt föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige godkänner projektet med en investeringsutgift enligt bilaga 1.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra underhåll och åtgärder av fastigheten Mälteriet 2, med en totalbudget av projektet enligt bilaga 1, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet.

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) äger fastigheten Mälteriet 2 som innehåller seniorbostäder, ett vård- och omsorgsboende i privat regi, en restaurang och en daglig verksamhet. Fastigheten uppfördes 1980 och har idag ett omfattande underhållsbehov.

Micasa redovisar i detta ärende ett underlag för genomförandebeslut avseende det underhållsarbete som planeras för fastigheten Mälteriet 2. Åtgärderna omfattar bland annat byte av ventilation, värme- och tappvattenstammar samt vattenledningar. Fastigheten behöver utrymmas och hyresgästerna evakueras under projektet.

Den investeringskalkyl som har tagits fram för projektet påvisar ett positivt resultat. Underhållsåtgärderna bedöms vara oundvikliga och inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd. Åtgärderna kommer att ge bolaget en under många år underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda

och ett bättre inomhusklimat. Fastigheten är strategiskt viktig för staden och bidrar till det ökande behovet av goda bostäder för äldre.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Micasa att styrelsen, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet, ger bolaget i uppdrag att genomföra åtgärderna i Mälteriet 2.

Bakgrund

Fastigheten Mälteriet 2 uppfördes 1980 som servicehus och är vackert belägen längst ut på Reimersholme. Mälteriet var en av Micasas första fastigheter som omvandlades till seniorbostäder, år 2006. I samband med omvandlingen renoverades lägenheterna och badrummen, men inget stambyte genomfördes.

Byggnaderna har en total area på 17 452 kvm och innehåller 144 seniorbostäder, en gästlägenhet, ett vård- och omsorgsboende med 34 lägenheter som drivs i privat regi med avtal med Stockholms stad, en restaurang samt en daglig verksamhet.



Under åren 2019 – 2020 genomfördes en förstudie av underhållsbehovet i fastigheten, vilken visade på ett stort underhållsbehov utifrån flertalet aspekter. Ärendet bereddes vidare, vilket bland annat ledde till att Micasas ledning beslutade om ett uthyrningsstopp av seniorbostäderna.

Våren 2021 fattade Micasas styrelse beslut om inriktningsärende för framtagande av underlag till ett genomförandebeslut för Mälteriet 2. Projektet hade då en projektram under 300 mnkr och inriktningsbeslut fattades av bolagets styrelse. Kompletterande utredningar har genomförts där behov av utökade åtgärder i fastigheten har konstaterats. De utökade åtgärderna kan bland annat härledas till byte av tekniska installationer, ställverk, elinstallationer och dränering. Det har lett till att projektbudgeten vid

genomförandebeslutet nu överstiger 300 mnkr. Ärendet behöver efter beslut i Micasas styrelse därmed även beslutas av koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Framtagning av program- och bygghandlingar har sammanfattningsvis givit bolaget ett väl genomarbetat underlag.

Ärendet

Fastigheten som är från 1980 har ett omfattande underhållsbehov och flera komponenter har nått teknisk livslängd. Fastigheten består av fler huskroppar och benämns i projektet som hus A, B och C. Underhållet är planerat att genomföras i två huvudetapper. Etapp 1, avser hus A (A1, A2 och A3) och hus B och etapp 2, hus C (C1, C2 och C3) och hus B. Hus B är fastighetens sammanlänkande byggnad och berörs under båda etapperna.



Satellitvy Google Maps

Underhållsåtgärder som kommer att behöva genomföras i projektet är bland annat utbyte av tekniska installationer såsom ventilation, värme- och tappvattenstammar, avlopps- och dagvattenledningar, ställverk och elinstallationer. Nya fläktrum behöver också tillskapas genom utbyggnad av befintliga fläktrum, varför förstärkning och omläggning av tak även behöver utföras. Invändig takavattning ersätts av utvändiga stuprör och hängrännor. Det kommer att förebygga framtida läckage i byggnaden. Därutöver kommer dränering att utföras delvis runt fastigheten för att avleda vatten som tränger in i byggnadens struktur. Detta förebygger för framtida fukt.



i stort behov av renovering på grund av fuktproblematiken som bland annat lett till att golv, väggar och pelare är förstörda så pass djupt in i materialet att armeringen är utsatt för korrosion.

Fastighetens nuvarande hissar kommer att behållas men vissa tekniska komponenter behöver ersättas då dessa uppnått teknisk livslängd och funktion inte längre kan säkerställas. Övriga åtgärder som även bedöms som nödvändiga att åtgärda i projekt är att befintligt brandlarm byts ut då reservdelar ej går att finna och att styr- och reglageinstallationer byts ut för att vara kompatibla med dagens standarder.

Energiåtgärder

Minskad total energianvändning och energiförbättrande åtgärder är projekterade i systemhandlingarna. Det innefattar ett uppdaterat klimatskal såsom ny ventilation med värmeåtervinning, nya fönster och balkongdörrar, tilläggsisolering av taket, samt uppförande av solcellsanläggning på taket. Det senare är avhängigt att bygglov för uppförande av solceller erhålles.

Med de åtgärder som vidtas i projektet kommer bolaget att kunna sänka energiförbrukningen med minst 30 procent.

Bolaget inför individuell mätning av varmvattnet (IMD) som installeras i lägenheterna för mätning och vidarefakturerering. Det är ett myndighetskrav och en energibesparande åtgärd. Med anledning av införandet av IMD omförhandlas hyrorna med hyresgästföreningen i och med att dessa kostnader idag ingår i hyran men framöver kommer dessa separeras. Införandet av IMD påverkar däremot inte nivån för bruksvärdeshyran utan hur totalhyran debiteras.

Miljöaspekter

Föroreningsmässigt är det sedan tidigare känt att kaseinhaltigt flytspackel har använts i byggnaden. Flytspacklet har i samband med tidigare renoveringar av badrum och andra utrymmen avlägsnats. Inom ramen för projektet utfördes det en kompletterande fukt- och miljöinventering för att fastställa den aktuella statusen. Resultatet visade att kaseinhaltigt flytspackel fortfarande finns och för att undvika uppkomst av ammoniak kommer projektet lägga fokus på inomhusfrågor och fuktförebyggande åtgärder. Risken för bildning av ammoniak med de åtgärder som planeras har helhetsmässigt bedömts som låga, men inte kunnat uteslutas helt. För att åtgärda dessa risker kommer projektet rådfråga sakkunnig under byggprocessen, samt ta stöd av

miljösamordnare. Det förebyggande arbetet kommer bland annat att hanteras i risklistor, fuktsäkerhetsplan och egenkontroller.

Projektet har genomgående bearbetat aspekten med återbruk i alla delar. Det finns en återbrukslista som kommer att tillämpas under hela produktionen, exempelvis kommer köksskåp att återmonteras efter renoveringen och plattor på terrasserna återanvändas.

Lägenheterna

Det har varit problem med värme och ventilation i fastigheten. Uppvärmd tilluft installeras i fastighetens samtliga lägenheter vilket tillför en bättre komfort. I samband med ventilationsåtgärderna behöver nya schakt anläggas. Frånluft i köken kopplas in och fläkten får en volymkåpa. Köksskåp monteras ned för att sedan återmonteras.

Stammarna ska bytas både i badrummen och i köken då detta inte genomfördes i samband med renoveringen år 2006. I badrummen blir det nya ytskikt, kakel och klinkers byts ut vilket även är nödvändigt mot bakgrund av att tätskiktet påverkas. Det förbereds för anslutning till tvättmaskin vilket är i enlighet med bolagets ramprogram. Vidare byts samtliga fönster och balkongdörrar. Balkongerna rengörs och befintlig trall ersätts med ny.

En kostnadsdrivande aspekt är kopplad till att seniorbostäderna har 27 olika typlägenheter. Det innebär att flertalet olika lösningar behöver tillämpas i projektet.



Illustration badrum, vilken beskriver färgsättning.



Lokalerna

Generellt gäller samma åtgärder för lokalerna som för lägenheterna. Varm tilluft till lokalerna tillförs med ny kanalisation. Köksskåp monteras ned och återmonteras. Fläkten i avdelningsköken i vård- och omsorgsboendet förses med en volymkåpa. Byte av fönster i samtliga utrymmen, samt byte av fönsterdörrar ut mot balkongerna vilka också rengörs. Stammarna ska bytas både i badrummet och i köken. Skillnaden som blir för lägenheterna i vård- och omsorgsboendet där badrummen renoverades 2018 – 2019 är att inte badrummens tätskikt behöver rivs utan det är möjligt att nå stammen som ska bytas från schakt i köket. Köket i sig hanteras likt lägenheterna i seniorbostäderna. Det demonteras för att komma åt att byta stam för att sedan återmonteras

Restauranglokalen förses med ny ventilation då den nuvarande ventilationen inte lever upp till samtliga krav som numera ställs. Värme som saknas sedan tidigare i köket kommer att åtgärdas.

Utemiljö

Terrassernas tätskikt har uppnått sin tekniska livslängd och rivs för att byggas upp på nytt. Felaktig lutning på terrasserna orsakar läckage in i byggnaden vilket kommer att åtgärdas. Invändig avvattning ersätts av utvändiga stuprör och hängrännor. Fastighetens fasad och balkonger rengörs och skador och brister repareras. Övriga ytor i utemiljön, som påverkas av projektet kommer att återställas. Befintliga odlingslådor och boulebana kommer att kunna nyttjas under hela projektet.

Tomställning och evakuering

Stambytet kommer att utföras i två huvudetapper vilket medför att fastigheten behöver utrymmas och att hyresgästerna evakueras. Tomställning av lägenheterna och lokalerna sker etappvis.

Åtgärderna i de 144 seniorbostäderna kräver att lägenheterna utryms och Micasa ombesörjer med planering, koordinering och utförandet av alla delar kring evakueringen inklusive flytthjälp. Hyresgästerna evakueras i första hand inom Mälteriet, i andra hand erbjuds evakuering utanför fastigheten, men inom Micasas bestånd.

När det gäller nuvarande lokalhyresgäster, med vilka Micasa har hyresavtal, bedöms inte heller de kunna vara kvar i fastigheten under pågående projekt. Micasa arbetar i första hand med att lokalisera och erbjuda hyresgästerna en ersättningslokal. Hittar man däremot ingen för hyresgästen lämplig lösning kommer bolaget att



behöva begära tillträde till lokalen, enligt 12 kap. 26 § andra stycket jordabalken. Ekonomisk ersättning kan komma att behöva utbetalas till hyresgästerna, men Micasa arbetar för att minimera detta. Beslutar hyresgästerna att säga upp avtalet i förtid kommer bolaget att acceptera hyresgästens beslut.

Bolagets lokalhyresgäster i fastigheten är:

- Stiftelsen Bräcke Diakoni, vård- och omsorgsboende i privat regi om 34 platser uppdelat på två byggnader med två våningsplan i respektive byggnad
- Södermalms stadsdelsnämnd – Reimers dagliga verksamhet
- Restaurang - Reimers Café och Catering
- Stockholm Parkering - garage och utomhusparkering

Ekonomi

Projektet har upphandlats i affärsmodellen samverkan och projektering i Fas 1 har utförts gemensamt mellan parterna. Vid inriktningsbeslutet hade projektet en projektram under 300 mnkr, men de utökade åtgärderna som konstaterades under de kompletterande utredningarna har lett till att projektbudgeten vid ett genomförandebeslut överstiger 300 mnkr. Den investeringskalkyl som har tagits fram påvisar ett fortsatt positivt resultat, se bilaga 1, jämfört med inriktningsärendet.

Underhållsåtgärderna i Mälteriet 2 är oundvikliga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd och är inte möjliga att senarelägga. Vid ekonomisk bedömning av projektet görs en kontroll av att marknadsvärdet efter genomfört projekt överstiger det bokförda värdet. Fastigheten har tidigare byggts om avseende badrummen i bostäderna. I samband med den ombyggnaden förhandlades en ny hyra fram för bostäderna vilket gör att hyran inte omförhandlas i och med denna upprustning. Det innebär att detta projekt blir ett rent underhållsprojekt utan större påverkan på hyran, projektet genomförs för att kunna behålla nuvarande hyror. I och med införandet av IMD behöver en separation av grundhyra respektive mediakostnader göras, vilket innebär en hyresförhandling.

I mest sannolikt scenario finns det en marginal på cirka 23 mnkr på projektkostnaden (6 procent av projektkostnaden). Lika som i genomförande av alla projekt kommer den löpande kostnadsuppföljningen vara noggrann.

Nedan redovisar bolaget vilka faktorer och åtgärder som har haft påverkan på projektbudgeten och därmed inneburit högre kostnader inför genomförandebeslutet.

- Omvärldsläget och inflationsutvecklingen, då kostnader för både material och arbete har ökat.
- Energimål (staden och myndigheter) för fastigheten leder till att fler åtgärder behöver genomföras.

Vidare kräver åtgärder i projektet ett större omtag såsom:

- Byte av tekniska installationer, ställverk, elinstallationer och brandlarminstallationer
- Renovering av garaget
- Renovering av terrasserna
- Dränering som kräver mer spontning (stödkonstruktion).

Tillkommande åtgärder som har lyfts in under projekteringen är:

- IMD (individuell mätning av varmvatten)
- Tilläggsisoleringen av samtliga tak
- Ytor som inte ingick från början, fyra lägenheter, lokal för daglig verksamhet, personalytor i vård- och omsorgsboendet, där ledningar och stammar har uppnått sin tekniska livslängd.
- Byte av tätskiktet ovan garaget
- Åtgärder för restauranglokalen
- Byte av dörrpartier i korridorerna och dörrar som inte har rätt brandklassning
- Sanering av impregnerat virke
- Volymkåpa i köken.

Risker

Alla renoveringsprojekt av denna skala bär med sig risker som kan leda till större ekonomiska konsekvenser. Micasa har tillsammans med projektets entreprenör arbetat med att identifiera risker i detta projekt

Den största risken är om det visar sig att det tryckimpregnerade virket runt fönstren har för hög fukthalt och behöver ersättas. Det kan innebära flertalet kompletterande åtgärder som kan leda till att projektet blir ca 12 mnkr dyrare. En annan risk är osäkerhet kring omfattningen av arbeten som kommer att behöva göras vid omklädningen av fasaden i hus A och C i samband med byte av tätskiktet på fastighetens fyra takterrasser.. För att gardera sig mot oförutsedda risker har Micasa lagt en budgetreserv om 8 procent av entreprenadkostnaden på investeringskostnaden.

Andra risker som identifierats är en påverkan av världsläget samt om bolaget inte kommer erhålla bygglov för alla åtgärder. Det finns också en risk att tidsplanen påverkas om evakueringarna drar ut på



tiden med förhandling och evakuering av boende och lokalyresgäster. Bolaget arbetar aktivt med denna process och har anställt evakueringssamordnare för att förhindra förseningar.

Tidplan

Beställning och produktionsstart planeras efter ett positivt genomförandebeslut av koncernstyrelse och kommunfullmäktige, samt att bygglov har erhållits, i augusti 2024. Projektet utförs i två etapper, där varje etapp beräknas pågå cirka 20 månader. Genomförandet inkluderar tid för evakuering och för återflytt av Micasas hyresgäster. Projektet beräknas färdigställt i början av år 2028, enligt huvudtidplan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Den investeringskalkyl som har tagits fram för projektet påvisar ett positivt resultat, se bilaga 1.

Underhållsåtgärderna bedöms vara oundvikliga och inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd. Åtgärderna kommer att ge bolaget en under många år underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda samt inomhusklimat. Fastigheten är strategiskt viktig för staden och bidrar till det ökande behovet av goda bostäder för äldre. Genomförandet av projektet är således i linje med bolagets uppdrag om att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för äldre.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Micasa Fastigheter att styrelsen, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet, ger bolaget i uppdrag att genomföra åtgärderna i Mälteriet 2, utifrån den investeringskalkyl som tagits fram.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. Investeringskalkyl

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2024-01-16